

# COMUNE DI MALGESSO

Provincia di Varese



## Piano di Governo del Territorio

# PR Relazione e NORME TECNICHE

Il Sindaco Fulvio Fagiani

Arch. Pier Francesco Secli  
Arch. Lucio Specca

Il Responsabile del Procedimento Geom. Laura Petoletti

Adozione  
delibera C.C. n. 35 del 19.12.2008

Approvazioni

## **Norme Tecniche del Piano delle Regole**

### PARTE I – Disposizioni generali

Elaborati del Piano delle Regole

- Art. 1 Finalità e strumenti del Piano di Governo del Territorio
- Art. 2 Ambito di applicazione del PGT
- Art. 3 Deroghe
- Art. 4 Definizioni
- Art. 5 Indici e parametri urbanistici
- Art. 6 Aree di pertinenza
- Art. 7 Parcheggi pertinenziali
- Art. 8 Definizione delle categorie d'intervento
- Art. 9 Modalità d'attuazione del P.G.T.
- Art. 10 Classificazione delle destinazioni d'uso
- Art. 11 Disposizioni generali relative ad edifici ed attrezzature destinate ad impianti tecnologici
- Art. 12 Viabilità, prescrizioni generali
- Art. 13 Prevenzione dai rischi geologici, idrogeologici e sismici
- Art. 14 Opere di urbanizzazione primaria
- Art. 15 Opere di urbanizzazione secondaria
- Art. 16 Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione
- Art. 17 Costruzioni in contrasto con il P.G.T.

### PARTE II - VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL P.G.T. E MONITORAGGIO

- Art. 18 Gli scopi del Monitoraggio

### PARTE III - DOCUMENTO DI PIANO

- Art. 19 Caratteri e contenuti del Documento di Piano
- Art. 20 Prescrizioni generali relative agli ambiti di trasformazione ATr, ATi e PA
- Art. 21 Obiettivi, pesi insediativi e altri parametri, attribuiti ai singoli interventi di trasformazione AT

### PARTE IV - IL PIANO DELLE REGOLE

- Art. 22 Caratteri e contenuti del Piano delle Regole
- Art. 23 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi
- Art. 24 Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti

### SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

- Art. 25 Nuclei di antica formazione e sistema cascine
- Art. 26 Aree del tessuto urbano consolidato, a prevalente destinazione residenziale, di recente formazione
- Art. 27 Ambiti Consolidati
- Art. 28 Ambiti da consolidare
- Art. 29 Sistema degli Ambiti Agricoli e Boschivi
- Art. 30 Ambiti Agricolo di rispetto paesistico
- Art. 31 Sensibilità Paesaggistica
- Art. 32 Disciplina generale per le emissioni acustiche

## ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Relazione e Norme Tecniche del Piano delle Regole

PR1 Sistemi e destinazioni funzionali - Quadro 1 scala 1:2.000

PR2 Sistemi e destinazioni funzionali - Quadro 2 scala 1:2.000

PR3a Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina scala 1:5.000

PR3b Sensibilità Paesaggistica scala 1:5.000

PR4 Classificazione degli edifici del Nucleo Antico scala 1:1.000

PR5 Classificazione degli edifici del Sistema Cascine – Quadro 1 scala 1:1.000

PR6 Classificazione degli edifici del Sistema Cascine – Quadro 2 scala 1:1.000

PR7 Zonizzazione Acustica scala 1:5.000

PR8 Vincoli alla scala sovra ordinata scala 1:5.000 – 1:10.000

PR9 Schede di intervento per gli edifici del Nucleo Antico

PR10 Schede di intervento per gli edifici del Sistema Cascine

PR11 Schede di intervento per gli edifici storici-artistici-monumentali

PRTS Sistemi e destinazioni funzionali 1:5000

## **PARTE I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Articolo 1. Finalità e strumenti del Piano di Governo del Territorio**

1.1 - Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) regola l'attività di uso e trasformazione del territorio comunale di Malgesso secondo i seguenti principi fondamentali:

- la minimizzazione del consumo di suolo;
- la valorizzazione delle risorse ambientali e la sostenibilità degli interventi;
- la salvaguardia dei valori architettonici, storici e della memoria locale;
- la tutela del benessere degli abitanti mediante l'adeguamento e la qualificazione dei servizi alla persona.

Persegue tali obiettivi facendo partecipare l'iniziativa privata al raggiungimento di obiettivi di interesse generale, anche mediante una distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata al principio della massima equità possibile.

1.2 - Sono strumenti principali e prescrittivi del P.G.T. il Documento di Piano (di seguito denominato con la sigla "DP"), il Piano dei Servizi (di seguito denominato con la sigla "PS"), il Piano delle Regole (di seguito denominato con la sigla "PR").

Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

L'azione di governo deve intendersi come una coerente e coordinata attuazione delle indicazioni e delle prescrizioni contenute in detti strumenti, ancorché essi abbiano termini di validità differenti.

Tale coerente e coordinata attuazione ha lo scopo di garantire uno sviluppo socio economico equilibrato e un uso urbanistico sostenibile delle diverse parti del territorio, affinché le previsioni di trasformazione non abbiano conseguenze negative sulla qualità degli insediamenti esistenti o previsti, in termini di traffico, rumore, accessibilità, salubrità dell'aria e qualità dell'ambiente.

I privati partecipano con le loro proposte e indicazioni alla formazione degli strumenti di governo, nelle forme e modalità previste dalla legge regionale 12/2005; le eventuali proposte dei privati devono essere conformi agli obiettivi del piano ed alle esigenze di sviluppo equilibrato e sostenibile di cui all'art. 2, punto 3 della stessa legge.

Ove uno degli strumenti sopra elencati sia decaduto per superamento dei termini di validità, o per decisione dell'Amministrazione Comunale, le sue previsioni conservano un valore indicativo, di riferimento, fino alla approvazione di un nuovo strumento. La sua riformulazione deve avvenire con coerente riferimento ai contenuti degli altri strumenti di governo ancora vigenti.

Il Piano Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, hanno efficacia di orientamento e indirizzo, fatte salve le previsioni aventi valore prevalente e vincolante.

1.3.- Sono strumenti sussidiari del P.G.T. i piani e gli studi settoriali predisposti per la definizione dei contenuti del P.G.T. Quanto in tali studi (con particolare riferimento a quelli per la componente geologica, idrogeologica e sismica, ed a quelli del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo - PUGSS-) risulta definito s'intende generalmente recepito negli strumenti del P.G.T., essi comunque conservano un valore prevalente per quanto riguarda gli elementi eventualmente non rappresentati o rappresentati in modo non completo negli elaborati del Piano di Governo, così come quelli definiti, con valore prescrittivo, nel PTC della Provincia o in Regolamenti specifici.

I contenuti non prescrittivi di tali studi settoriali o strumenti generali hanno invece valore di riferimento indicativo nel caso in cui da essi sia necessario assumere informazioni o indicazioni per una corretta interpretazione degli strumenti di governo comunali.

## **Articolo 2. Ambito di applicazione del PGT**

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dal presente Piano di Governo del Territorio, dai suoi piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore per quanto di loro specifica competenza.

Tutte le opere edilizie e le trasformazioni del suolo per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo, nonché tutti i mutamenti di destinazione, con o senza opere edilizie, debbono risultare conformi alla disciplina del presente PGT.

In caso di contrasto fra i contenuti degli elaborati al DP, al PS e al PR, le presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici, mentre le indicazioni contenute negli elaborati grafici di maggior dettaglio prevalgono su quelli di dettaglio minore.

## **Articolo 3. Deroghe**

Ai sensi dell'art. 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12, la deroga alle prescrizioni del P.G.T., a meno che si tratti di disposizioni sovra ordinate, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici e d'interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione del procedimento agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati compresi nell'ambito di intervento, stabiliti dal P.G.T. e dai Piani Attuativi; ove lo scopo sia quello dell'abbattimento di barriere architettoniche ci si atterrà alle disposizioni della l.r. 20 febbraio 1989, n° 6.

Fatto salvo quanto previsto dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Articolo 4. Definizioni**

Per la corretta interpretazione dei termini e delle sigle alle quali fanno riferimento sia il presente testo di norme che le tavole del P.G.T. si danno le seguenti definizioni:

### **Superficie territoriale (St)**

È la superficie complessiva delle aree edificabili e non, comprese entro ambiti per i quali il P.G.T. prevede la formazione di Piani urbanistici Attuativi (ATr) (PA). Essa comprende gli spazi per la pubblica circolazione, le aree e gli immobili soggetti a vincolo pubblico e/o di uso pubblico, le aree di verde privato, le aree di rispetto e tutela ambientale, quelle di connessione fra territorio agricolo ed edificato. La superficie territoriale di riferimento per un intervento attuativo può comprendere anche aree non contigue e con diversa destinazione urbanistica.

La superficie territoriale serve per la verifica dell'indice di edificabilità territoriale; tale verifica non si rende necessaria se l'edificabilità di un ambito attuativo viene definita in termini assoluti o di edificabilità fondiaria (ATr).

### **Superficie fondiaria (Sf)**

La superficie fondiaria si identifica generalmente con l'ambito di concentrazione fondiaria definito dalle presenti norme e rappresentato graficamente sulle tavole del P.G.T., essa è la superficie netta del lotto edificabile che costituisce normalmente l'area di pertinenza dell'edificio.

La Superficie fondiaria risulta dalla Superficie territoriale, dedotte le aree soggette a vincolo pubblico e/o di uso pubblico, le aree di rispetto e tutela ambientale, quelle di connessione fra territorio agricolo ed edificato, ovvero destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Localizzazione, forma ed estensione della superficie fondiaria, salvo piccoli discostamenti riscontrati in seguito a verifiche catastali, risultano dalle tavole di azionamento del P.G.T.; sono ammesse, in sede di definizione degli strumenti attuativi (PA) (ATr) e dei progetti, modifiche limitate di essa che abbiano come scopo solo quello di evitare la formazione di reliquati inutilizzabili.

### **Superficie coperta (Sc)**

E' l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le strutture dell'edificio e dei fabbricati accessori, realizzate fuori terra, sono da escludere dal calcolo i portici e le logge aperti su tre lati fino a un massimo di 30 mq. Non concorrono alla sua determinazione le strutture orizzontali a sbalzo quali, balconi, gronde, tettoie, pensiline, ecc., a condizione che non eccedano la sporgenza di mt 1,50, in caso contrario verrà presa in considerazione la sola eccedenza.

### **Superficie lorda di pavimento (Slp)**

Individua la somma delle superfici dei singoli piani dell'edificio comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di chiusura; seminterrati e soppalchi, qualora siano agibili o abitabili ai sensi delle normative vigenti compresi i sottotetti che superano l'altezza di 15 cm misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio fino all'incrocio dell'intradosso della copertura con la parete interna della muratura perimetrale.

Per gli edifici esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme il calcolo della slp si definisce come volume reale calcolato ai sensi dell'art. 10 (V Volume dei fabbricati) delle norme tecniche del PRG vigente alla data di adozione del PGT diviso 3.00 mt. Non vengono computate nella Slp come sopra calcolata:

- i portici, le logge aperti su tre lati inferiori ai 30 mq , i balconi e i terrazzi con sporgenza inferiore a metri 1.50;
- le scale esterne aperte, al lordo delle strutture perimetrali fino ad una profondità massima di m. 1,50;
- i volumi tecnici;

### **Volume virtuale (V)**

È la misura in metri cubi che definisce l'edificabilità ammessa. Si computa al metro cubo vuoto per pieno, come sommatoria delle superfici lorde di pavimento per l'altezza virtuale di m. 3.00

Il volume così calcolato serve per la verifica degli indici edificatori, della dotazione minima di aree a standard nell'ambito dei piani esecutivi, della dotazione minima di parcheggi privati e per il calcolo degli oneri di urbanizzazione.

In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, la verifica degli indici edificatori, non può prescindere dal computo delle preesistenze volumetriche sul lotto alla data di adozione del PGT.

Un eventuale frazionamento del lotto successivo alla data di adozione del PGT non consente, se globalmente il lotto abbia esaurito la sua potenzialità edificatoria, l'autonoma computabilità a fini edificatori della porzione ripartita.

### **Altezza massima dell'edificio (H)**

Nelle presenti norme l'altezza H delle costruzioni esprime il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi e si calcola misurando la distanza fra l'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile e la quota del piano del marciapiede. Per piano del marciapiede s'intende la quota media del tratto di marciapiede stradale antistante il lotto, e qualora il marciapiede stradale non esista, o non sia previsto, si assume la quota media della strada o del terreno situata sull'ingresso pedonale principale maggiorata di 15 centimetri.

Nel caso in cui la quota del marciapiede, o della strada, differisca sensibilmente dalla quota del terreno interno all'area di pertinenza nel punto di spiccato del fabbricato da erigere, la quota di riferimento sarà stabilita in relazione alla quota del piano di utilizzo in progetto (quota media del terreno naturale, senza riporti o alterazioni di quota) della fronte principale; in caso di sterro la quota media si calcola a partire dal piano di imposta determinato dallo sterro effettuato.

I volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n. 2474, non vengono presi in considerazione.

Per gli edifici a destinazione produttiva l'altezza si misura fino all'intradosso delle strutture di sostegno della copertura (travi, tegoli, ecc.).

Nel caso di edifici costituiti da volumi funzionalmente autonomi ma contigui, o di edifici a gradoni, l'altezza va verificata per ogni singola componente volumetrica.

Nel computo dell'altezza massima debbono essere compresi tutti i piani abitabili, esclusi i sottotetti, i soppalchi non agibili né abitabili che siano stati esclusi dal calcolo della slp.

### **Altezza di colmo (HC)**

Nel caso di costruzione con copertura a falde l'altezza di colmo è l'altezza massima raggiunta dall'estradosso della copertura inclinata, sempre esclusi i volumi tecnici.

La misurazione dell'altezza di colmo deve essere fatta con gli stessi criteri indicati per il calcolo dell'altezza H.

Nel caso di costruzione con copertura piana l'altezza di colmo coincide con l'altezza massima dell'edificio (H) misurata all'estradosso della soletta di copertura, esclusi i volumi tecnici.

### **Distanza minima degli edifici dai confini (Dmc)**

Individua la distanza minima dei perimetri delle costruzioni, espressa in metri, dai confini con i terreni contigui di proprietà di terzi, misurata perpendicolarmente ad essi in proiezione orizzontale. I manufatti completamente interrati non si rilevano ai fini del computo della distanza minima dai confini.

Le distanze minime dai confini devono risultare in tutte le zone edificabili non inferiori a m 5,00, fatta salva la facoltà dei proprietari confinanti di impegnarsi reciprocamente, tramite convenzione registrata, da notificarsi all'Amministrazione Comunale, ad edificare contestualmente e in aderenza. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme viene equiparato al confine di proprietà anche il limite che divide, sulle tavole del P.G.T., due ambiti a differente destinazione, quando uno dei due sia vincolato all'uso pubblico per opere di urbanizzazione secondaria.

Viene pure equiparato al confine di proprietà, limitatamente agli interventi da effettuare in zone produttive artigianali e industriali e commerciali il limite che, sulle tavole del P.G.T., divide ciascuna di tali zone dalle zone residenziali agricole, in tal caso la distanza non può essere inferiore a mt 10,00.

### **Distanza minima tra gli edifici (Dme)**

È la distanza minima in soprassuolo, espressa in metri, corrispondente alla lunghezza del segmento minimo congiungente le costruzioni in proiezione orizzontale, sia che le stesse insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti confinanti.

Nei nuclei di antica formazione la distanza minima tra edifici deve essere quella preesistente.

Per i nuovi edifici e gli ampliamenti di edifici esistenti e i nuovi edifici, dove consentiti, la distanza minima prescritta è di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici circostanti e, comunque, non inferiore al rapporto 1/1 rispetto all'altezza del fabbricato più alto.

### **Costruzioni in aderenza, sopralzi**

Sono ammesse costruzioni a confine di proprietà solo nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza solo in corrispondenza del fronte preesistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di un progetto unitario;
- ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti, registrata e trascritta ad edificare in aderenza anche se non contestualmente;
- ove si tratti di costruzione accessoria di un edificio principale già esistente, avente altezza all'estradosso della copertura, la loro altezza al colmo, non superiore a mt. 2,80.

In caso di sopralzo di edifici esistenti situati ad una distanza dal ciglio stradale, dai confini o da altri fabbricati inferiore a quella minima stabilita dalle presenti norme, il sopralzo deve avvenire alle distanze di legge.

In caso di sopralzo al fine di recupero di sottotetto (ai sensi della legge 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni) di edifici esistenti in linea o a schiera o comunque aventi murature in

aderenza il sopralzo può avvenire a confine fatta salva la necessità dei proprietari confinanti di impegnarsi reciprocamente, tramite convenzione registrata, da trasmettere in allegato all' Ufficio Tecnico, ad edificare anche successivamente in aderenza e in allineamento alla linea di gronda e di colmo realizzata.

In caso di sopralzo rispetto al confine di altre proprietà debbono essere in ogni caso rispettate le distanze minime dagli stessi e dai fabbricati.

### **Distanza minima degli edifici dalle strade (Dms)**

È la distanza minima, espressa in metri, degli edifici in soprassuolo dal ciglio degli spazi destinati alla viabilità esistente o di progetto (strade, piazze, etc.), misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale.

Ai fini di tale verifica si definisce ciglio stradale, o confine stradale, la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali e ciclabili, ivi incluse le banchine od altri spazi o strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili o quando siano un elemento tecnologico pertinente alla strada stessa, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili), nonché il piede della scarpata se la strada è in rilevato, o del ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

In generale, fatte salve le disposizioni del Codice della Strada, nei nuclei di antica formazione e negli ambiti del tessuto urbano consolidato individuati e normati dal Piano delle Regole la distanza minima degli edifici dalle strade deve rispettare quella esistente degli edifici insistenti sui lotti limitrofi già edificati, ovvero quella eventualmente indicata nelle tavole di Piano.

## **Articolo 5. Indici e parametri urbanistici**

### **Indice di edificabilità fondiaria (If mc/mq)**

Rappresenta il volume virtuale, espresso in metricubi per metroquadro di superficie fondiaria, edificabile come massimo sull'area fondiaria (Sf).

### **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf mq/mq)**

Rappresenta la superficie lorda di pavimento, espressa in metriquadri per ogni metroquadro di superficie fondiaria, che definisce la SLP massima realizzabile sull'area fondiaria.

### **Indice di edificabilità territoriale (It mc/mq)**

Rappresenta il volume virtuale, espresso in metricubi per metroquadro di superficie territoriale, edificabile come massimo sull'area territoriale (St).

### **Indice di utilizzazione territoriale (Ut mq/mq)**

Rappresenta la superficie lorda di pavimento, espressa in metriquadri per ogni metroquadro di superficie territoriale, che definisce la SLP massima realizzabile sull'area territoriale.

### **Rapporto di copertura (Rc)**

Esprime in % il rapporto tra superficie coperta (Sc) delle opere realizzate, o realizzande e la superficie fondiaria (Sf) o area di concentrazione fondiaria. Nelle presenti norme definisce in % la massima superficie coperta (Sc) ammissibile per ciascun mq. di superficie fondiaria (Sf).

### **Indice di permeabilità (Ip)**

La superficie permeabile è costituita dalla porzione del terreno di pertinenza dell'edificio, compresa nella Sf o area di concentrazione fondiaria, non occupata da costruzioni in soprassuolo o sottosuolo, non coperta da pavimentazioni impermeabili e sistemata a verde, lasciata allo stato naturale, in modo tale da garantire la permeabilità del terreno al fine del ravvenamento delle falde. L'indice di permeabilità rappresenta nelle presenti norme il rapporto percentuale massimo fra la superficie permeabile e l'intera area non coperta da costruzioni, anche accessorie.

Modalità di calcolo:  $Ip = Sf - Sp \times \text{percentuale di applicazione}$ .

## **Articolo 6. Aree di pertinenza**

Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove dette aree siano rappresentate. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T. si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, in occasione del rilascio del titolo abilitativo, per il calcolo del volume o della slp. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che, alla data del rilascio del titolo abilitativo. Il rapporto tra edificio e sue pertinenze si calcola dividendo il volume virtuale esistente per l'altezza virtuale di metri 3,00.

Un'area di pertinenza è saturata quando su di essa siano stati assentiti e realizzati i volumi o le slp massimi consentiti dalle norme del P.G.T.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, cessa in caso di demolizione degli stessi.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici del P.G.T. esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La superficie lorda di pavimento e/o il volume degli edifici esistenti devono essere computati nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.

## **Articolo 7. Parcheggi pertinenziali**

Si definiscono pertinenziali gli spazi di sosta e i posti auto, destinati stabilmente a servizio di un'unità immobiliare principale (appartamento, ufficio, negozio, laboratorio, ecc.). Tali aree sono asservite con vincolo di destinazione permanente a parcheggio pertinenziale, tramite indicazione esplicita nel progetto edilizio. I parcheggi pertinenziali devono soddisfare la dotazione prevista dalle presenti norme tecniche per le diverse zone. I parcheggi per le autovetture devono essere di 5,00x2,50 arrotondato per eccesso e devono presentare le dimensioni minime previste nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione e devono risultare accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico.

In tutti i casi in cui non sia dimostratamente possibile realizzare i posti auto in sottosuolo o incorporati nell'edificio principale, gli stessi possono essere ricavati a cielo libero nell'area di pertinenza dell'edificio o in immobili appositamente asserviti o convenzionati a tale uso, che siano costruttivamente e per l'uso dei materiali coerenti con l'edificio o il complesso edilizio principale. E' anche ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali nelle aree di pertinenza di altri edifici situati nello stesso isolato o negli isolati contigui, nel rispetto comunque dell'indice di permeabilità.

Negli interventi di trasformazione (ATr e PA) devono essere previsti parcheggi pertinenziali per almeno il 50% in sottosuolo o incorporati nelle costruzioni e per un massimo del 50% a cielo libero, in misura complessiva non inferiore a 1 metroquadrato ogni 10 metricubi di costruzione residenziale e di 1 mq. ogni metroquadrato di Slp. commerciale, realizzando comunque un numero di posti per la residenza non inferiore a 2 per ogni unità immobiliare residenziale.

In tutti gli altri casi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia a destinazione prevalentemente residenziale, devono essere previsti parcheggi pertinenziali, esclusivamente in sottosuolo o incorporati nelle costruzioni, in misura complessiva non inferiore a 1 metroquadrato ogni 10 metri cubi di costruzione residenziale.

A servizio di edifici esistenti alla data di adozione del PRG del 2 giugno 1988 potrà essere consentita la realizzazione anche a confine, di autorimesse con altezza media fuori terra di mt. 2.50, fino al massimo di mt. 3.00 per coperture inclinate, con il rispetto di un distacco minimo di m 5,00 dal ciglio stradale, tali costruzioni sono da considerarsi a tutti gli effetti accessori della residenza e pertanto non soggetti alle norme relative alle distanze tra fabbricati.

Negli interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici a destinazione produttiva e terziaria devono essere previsti parcheggi pertinenziali in misura complessiva non inferiore a 1 metroquadro ogni 10 metricubi virtuali.

Per gli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione valgono le disposizioni dell'articolo 25 delle presenti norme tecniche.

Ove sia prevista la presenza di unità commerciali e terziarie il Comune può richiedere, in assenza di spazi integrativi idonei situati nelle vicinanze, una dotazione aggiuntiva di parcheggi pertinenziali.

### **Articolo 8. Definizione delle categorie d'intervento**

Ai fini dell'attuazione del P.G.T. gli interventi edilizi ed urbanistici vengono classificati e definiti come dall'articolo 27 della l.r. 12/2005, fatte salve le specificazioni sotto riportate, con particolare riferimento a quelle che riguardano gli interventi nel "nucleo di antica formazione".

#### **- Interventi di demolizione**

Si definiscono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, anche in sottosuolo, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. La demolizione comporta la definitiva rimozione delle macerie e il loro smaltimento in conformità alle norme igieniche e di sicurezza.

Le demolizioni che abbiano carattere autonomo devono prevedere la rimessa in piano dell'area e la sua decorosa sistemazione secondo le indicazioni dell'Ufficio tecnico comunale; quelle volte a creare spazio ad una nuova costruzione dovranno essere autorizzate contestualmente.

Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

Tutti gli interventi di demolizione sono soggetti in ogni caso alle disposizioni del Regolamento Locale d'igiene per gli aspetti d'igiene e sanità pubblica.

#### **- Manutenzione ordinaria**

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi.

#### **- Manutenzione straordinaria**

Ferma restando la definizione generale di cui all'art 27 della l.r.12/2005, fatte salve le disposizioni più restrittive di tutela ambientale e morfologica relative al nucleo di antica formazione e quelle relative a edifici vincolati o meritevoli di conservazione, sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano:

- gli interventi su parti esterne dei fabbricati comprendenti interventi di ridefinizione parziale dei prospetti anche mediante modifiche di una parte minima delle aperture, purché vengano rispettati i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti;

- la realizzazione di servizi igienici, l'inserimento di nuovi impianti tecnologici anche quando richiedano la realizzazione di volumi tecnici e di ascensori, purché questi siano inseriti all'interno dell'edificio;

- gli interventi volti a rimuovere le barriere architettoniche, purché non intervengano a modificare in modo rilevante il volume edilizio;

- le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali cortili, giardini, sistemazione di aree per attività sportive senza creazione di volumetria;

- gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di verde pensile e verde verticale, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione;

In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né

devono costituire mutamento della tipologia della costruzione, modificando i sistemi di accesso all'edificio, agli spazi comuni e agli alloggi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali, artigianali, alberghiere, e commerciali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli spazi e degli impianti esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che questi non comportino incremento della superficie lorda di pavimento.

#### **- Restauro e risanamento conservativo**

Ferma restando la definizione generale di cui all'art 27 della l.r.12/2005, gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti in particolare:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperarne l'uso, purché non risultino alterate la forma e la organizzazione distributiva interna, salvo la possibilità di modificare lo spazio di singoli locali, nel rispetto dei connotati e degli elementi decorativi storici;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche sotto il profilo ambientale, mediante operazioni sistematiche e di insieme indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Gli interventi di risanamento conservativo possono consistere anche in parziali demolizioni e ricostruzioni dell'esistente, se finalizzate esclusivamente alla eliminazione di superfetazioni, al risanamento igienico, al miglioramento dei rapporti aeroilluminanti e all'adeguamento degli impianti tecnologici.

#### **- Ristrutturazione edilizia**

Ferma restando la definizione generale di cui all'art 27 della l.r.12/2005, valgono anche le seguenti specificazioni.

La ristrutturazione può comportare incremento della superficie lorda di pavimento, se contenuta entro l'involucro edilizio del volume reale, mantenendo in ogni caso lo stesso ingombro e la stessa sagoma dell'edificio preesistente e l'originario impianto tipologico.

La possibile sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio ammette anche la demolizione di parti limitate di pareti perimetrali e di volumi che abbiano accertate caratteristiche statiche e funzionali insufficienti.

L'organismo edilizio conseguente alla ristrutturazione deve ottenere lo scopo di un migliore inserimento dell'edificio nel contesto circostante, anche adottando criteri costruttivi e materiali esteticamente coerenti con le caratteristiche degli edifici immediatamente contigui.

Gli eventuali incrementi di superficie lorda di pavimento consentiti sono da intendere come interventi di nuova costruzione.

Sono in ogni caso fatti salvi gli eventuali vincoli di allineamento stradale e di tutela delle fronti di edifici o beni di rilevanza storica e ambientale di cui all' articolo 30 delle presenti norme.

#### **- Ampliamento**

Si definisce un intervento in ampliamento l'intervento che, in aderenza ad un edificio esistente, ne modifica il sedime e la sagoma.

#### **- Nuova costruzione**

Si definisce un intervento di nuova costruzione l'intervento che si concretizza su un lotto libero da altre costruzioni o l'intervento che si può concretizzare su un lotto parzialmente edificato ma che esprime ancora una SLP residuale.

## **Articolo 9. Modalità d'attuazione del P.G.T.**

### **- Interventi edilizi diretti**

Ogni intervento ammesso dal P.G.T. che non interessa aree ed edifici per cui sia prescritta l'approvazione di un piano urbanistico attuativo, è attuabile con intervento diretto, secondo le procedure previste dalla legge e dal regolamento edilizio.

Sono comunque ammessi senza alcun titolo abilitativo gli interventi indicati dall'art. 33 della L.R. 12/2005; al di fuori di questi gli interventi sono subordinati al permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Per gli interventi di complessità e rilevanza urbanistico-ambientale maggiore, Il P.G.T., prescrive anche le seguenti procedure:

#### **- Permesso di costruire convenzionato**

Precedentemente o contestualmente al rilascio della concessione può essere richiesta la stipula di una convenzione pubblica che determini tempi e modi di cessione gratuita delle aree da destinare alle urbanizzazioni e le condizioni per l'esecuzione delle opere stesse da parte dei soggetti interessati ed eventuali altre condizioni ritenute necessarie per la qualità dell'intervento nel contesto urbanizzato.

### **- Piani attuativi**

L'esecuzione del P.G.T. avviene anche mediante gli strumenti urbanistici attuativi, con le procedure previste a tale scopo dalla legislazione statale o regionale vigente e dalle presenti NTA, ossia mediante:

.- Piano attuativo privato (PA) ai sensi dell'art.8 della L.n.765/1967 e successive modifiche e integrazioni.

.- Programma integrato di intervento (PII) ai sensi degli articoli 87 - 94, della L.R. n° 12/2005.

Per gli ambiti interessati da tale vincolo potrà essere richiesta dalle proprietà interessate l'approvazione di piani attuativi di iniziativa privata, con le stesse caratteristiche volumetriche e di destinazione e ai quali risulterà subordinato l'assentimento dei vari interventi.

#### **- Prescrizioni su contenuti e forma dei Piani Attuativi**

I Piani Attuativi di iniziativa privata avranno i contenuti minimi della legge 765/67, art 28, e saranno attuati con le procedure ivi previste e secondo altre eventuali disposizioni comunali o regionali; le convenzioni avranno i contenuti minimi definiti dall'art. 46 della l.r. 12/2005.

Ai fini di ottenere una realizzazione ordinata, coerente, ambientalmente qualificata, in se e nel rapporto col contesto, il progetto planivolumetrico di complessi residenziali o terziari deve essere redatto in una scala che renda chiaramente leggibile ogni elemento significativo del progetto (indicativamente 1:500 o 1:200), sia per quanto riguarda le costruzioni che gli elementi di finitura e arredo degli spazi liberi e del verde (specie arboree, numero, dimensione e collocazione indicativa degli esemplari, che deve risultare anche come impegno nella convenzione).

Tutti i documenti e gli elaborati da allegare a corredo dei Piani Attuativi son quelli prescritti nell'articolo 8 del Regolamento Edilizio Comunale.

Devono in particolare essere disegnate:

- una vista dall'alto degli edifici, con le forme e dimensioni reali, salvo minimi discostamenti, con le loro ombre portate, i loro profili altimetrici,

- una planimetria schematica dei piani terreni con la rappresentazione dei percorsi veicolari e pedonali, degli accessi pedonali e carrai, degli spazi comuni, dei volumi o spazi tecnologici,

- una rappresentazione dei profili dei fabbricati, con le principali sezioni atte a rappresentare le diverse altezze dei corpi e i rapporti intercorrenti fra i principali elementi architettonici (linee di gronda e di colmo delle coperture, fasce marcapiano, allineamenti delle finestre e dei balconi, dimensioni e forme dei porticati, ecc.).

Il progetto planivolumetrico di complessi produttivi oltre che rappresentare dall'alto gli edifici deve dare un'indicazione precisa dei percorsi esterni per i veicoli e i pedoni, delle zone di accostamento dei veicoli pesanti agli edifici, dei parcheggi, e deve prevedere, oltre alle aree di standard

prescritte, una fascia di verde fittamente alberata, di almeno metri 5 di profondità, in funzione di mitigazione ambientale, lungo il confine dove esso fronteggia aree residenziali, anche non contigue.

Modifiche limitate alle impostazioni definite dal planivolumetrico approvato e allegato alla convenzione saranno possibili solo se, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, le varianti proposte anticipatamente rispettano le coordinate principali dell'impostazione tipo-morfologica originaria. L'obbligo a rispettare tale impostazione deve risultare nella convenzione e riguarderà ogni operatore eventualmente subentrato nell'iniziativa.

## **Articolo 10. Classificazione delle destinazioni d'uso**

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio, ai sensi dell'art. 51 della l.r. 12/2005, la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal presente strumento di pianificazione e dalle norme igienico sanitarie, per l'area o per l'edificio. Le destinazioni d'uso si distinguono in destinazioni principali e in destinazioni connesse o compatibili.

### 10.1 - Destinazioni principali

Costituisce una "unità d'uso" l'insieme degli spazi funzionalmente destinati ad uno degli usi sotto definiti.

Sono destinazioni principali le seguenti:

#### RESIDENZA

a. - edifici residenziali privati e pubblici;

#### ATTIVITA' AGRICOLE

b. - attrezzature per l'attività agricola e di allevamento, come depositi, silos, stalle, ricoveri per animali, attrezzature e residenza connessa all'azienda;

#### ATTIVITA' TERZIARIE

c. - attrezzature ricettive, come alberghi, residence, case albergo, ostelli, collegi;

d. - attrezzature terziarie amministrative e direzionali, laboratori di analisi o di ricerca, centri di calcolo;

#### ATTIVITA' COMMERCIALI

e. - commercio al dettaglio con superficie di vendita inferiore o uguale a mq.. 250;

f. - medie strutture di vendita di prossimità (da 250 a 1500 mq.. di superficie di vendita)

g. - spazi espositivi al coperto, con o senza spazi di vendita;

h. - spazi espositivi all'aperto, connessi o meno ad una eventuale attività commerciale principale;

i. - commercio all'ingrosso;

#### ATTIVITA' PRODUTTIVE

l. - attrezzature produttive artigianali e industriali;

m.- attrezzature per la logistica e il trasporto delle merci, depositi anche non connessi ad un'attività produttiva;

#### IMPIANTI TECNOLOGICI

n. - impianti tecnologici di interesse generale.

#### ATTIVITA' PUBBLICHE E D'INTERESSE COLLETTIVO

o. -Attività, anche private di uso collettivo:

per l'istruzione, culturali, politiche, sindacali, religiose, assistenziali, sanitarie, sportive, ricreative, per lo svago e il tempo libero, al coperto e all'aperto, residenza pubblica.

Tali attività, qualora ricorrano condizioni d'interesse per il Comune, possono essere realizzate da privati e insediate in immobili anche non pubblici; in tal caso per acquisire titolo di servizio pubblico il loro insediamento deve avvenire previa costituzione di vincolo dell'area (e/o dell'edificio) all'uso stabilito e mediante convenzione con il Comune, secondo le prescrizioni contenute nell'art. 9 della l.r. 12/2005.

La convenzione non è prevista per la realizzazione di attrezzature religiose o integrative dell'attività religiosa.

#### 10.2 - Destinazioni connesse o compatibili alla destinazione principale

Sono destinazioni connesse, o compatibili con le destinazioni principali esistenti, o da realizzate contestualmente, nei limiti eventualmente stabiliti dai criteri e dalle norme riguardanti le diverse parti del territorio, le destinazioni elencate nella successiva tabella, che non siano nocive o moleste e che risultino conformi alle norme e leggi vigenti in materia di inquinamento e isolamento acustico (Regolamento d'igiene comunale; DPC.M. 1/3/91; L. 447/95 e successivi decreti d'applicazione): Salvo quanto diversamente previsto dalle norme riguardanti le singole zone territoriali sono ammesse le sotto riportate destinazioni:

##### Attività Residenziali:

-unità commerciali di vicinato ed esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande entro il limite di mq. 150 di superficie di vendita, fatte salve le destinazioni esistenti alla data di adozione del presente P.G.T.; agenzie bancarie, assicurative, di viaggio e altre agenzie con servizio di sportello; studi professionali; scuole di ballo; centri di fitness; attività artigianali di servizio alle persone e agli uffici, che non richiedano tipologie edilizie apposite e che non siano moleste o inquinanti; magazzini e depositi di piccola entità di supporto alla destinazione principale e a quelle compatibili, che non richiedano tipologie edilizie apposite; autorimesse pubbliche;

##### Attività agricole:

-unità di vendita dei prodotti dell'azienda agricola; centri sociali e assistenziali, comunità terapeutiche; sedi di associazioni culturali e sociali che si occupano della tutela della natura e dell'ambiente; attrezzature agrituristiche;

##### Attività ricettiva:

- spazi per la preparazione e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; unità commerciali di vicinato per la vendita al dettaglio, agenzie bancarie e assicurative; sale da gioco e locali per lo spettacolo e lo svago; sale per convegni e meeting; abitazioni di titolari e/o addetti dell'azienda;

##### Attività terziarie:

- spazi per la preparazione e somministrazione agli addetti di alimenti e bevande; spazi per riunioni e meeting;

##### Attività commerciali:

-abitazioni di custodia (al massimo un alloggio, di SIp complessiva non superiore a mq.150);

##### Attività Produttive:

- spazi al coperto per l'esposizione e la vendita dei prodotti e dei manufatti pertinenti all'attività produttiva svolta in loco; uffici connessi non superiore al 20% della slp totale, ove abbiano sede le funzioni amministrative, tecniche e direzionali dell'azienda; uffici autonomi per la ricerca e lo sviluppo delle tecnologie industriali; uffici commerciali e di marketing aziendali; abitazioni di custodia (al massimo un alloggio, di SIp complessiva non superiore a mq. 150); autorimesse pubbliche;

##### Tutte le destinazioni:

- autorimesse pubbliche e parcheggi pertinenziali;  
- cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali telefoniche e altre attrezzature tecnologiche a servizio di limitati ambiti insediativi;

10.3.- Disposizioni generali sulle modifiche delle destinazioni d'uso:

Si ha mutamento di destinazione d'uso quando, in presenza o meno di opere edilizie, si verifichi la sostituzione della destinazione d'uso principale esistente con altra destinazione principale, ove tale modifica comporta una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, anche in relazione alle esigenze che l'Amministrazione comunale ritenga necessario soddisfare per rendere compatibile l'intervento riguardo all'accessibilità e alla sosta dei veicoli, alla circolazione pedonale, alla mitigazione a verde, ecc.

Si ha pure mutamento di destinazione d'uso, in presenza di opere edilizie, quando sia previsto l'insediamento di funzioni connesse o compatibili in misura quantitativamente rilevante sotto il profilo urbanistico; si considera a questo fine quantitativamente rilevante una superficie pari o superiore al 50% della Slp dell'unità immobiliare o del complesso edilizio.

Si considerano altresì urbanisticamente rilevanti, anche in assenza di opere edilizie, le modifiche di destinazione che prevedono l'insediamento di esercizi commerciali di superficie superiore a mq. 150 di vendita anche se identificabili come esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n° 114 e l'insediamento di attività terziarie di cui ai punti c), d), del precedente articolo 11. In tali casi la sostenibilità del mutamento di destinazione d'uso deve essere valutata dal Comune verificando la sufficienza della dotazione di aree per servizi ed attrezzature di interesse generale e delle dotazioni direttamente necessarie al funzionamento della nuova destinazione (in particolare parcheggi), con riferimento anche a precedenti modifiche d'uso. Il reperimento eventuale di aree o dotazioni aggiuntive avverrà tramite atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

Eventuali monetizzazioni sono possibili solo se ammesse dal P.G.T. nelle diverse situazioni.

Se gli interventi di modifica di destinazione d'uso senza opere comportano un maggior carico urbanistico l'intervento è soggetto al pagamento di oneri di urbanizzazione.

Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D.Lgs 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

### **Articolo 11. Disposizioni generali relative ad edifici ed attrezzature destinate ad impianti tecnologici**

A prescindere dalla specifica destinazione d'uso prevista dal P.G.T. gli edifici destinati a contenere impianti tecnici al servizio delle opere di urbanizzazione primaria e/o d'interesse collettivo, come le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le piccole centrali telefoniche, le attrezzature necessarie per il sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, potranno trovare collocazione in tutte le zone del territorio comunale, a condizione che la loro imprescindibile necessità sia dichiarata dall'ente gestore o dal realizzatore del servizio.

La norma potrà trovare applicazione in tutti i casi in cui siano garantiti il rispetto delle norme igienico sanitarie e la sussistenza delle necessarie garanzie di sicurezza.

Qualora tali edifici risultino necessari, a seguito di dimostrazione fornita dall'ente proponente, e che siano di modesta entità l'osservanza della Distanza dai confini di proprietà e della Distanza dal ciglio stradale stabiliti dalle presenti norme verrà imposta dal Comune tenendo conto del contesto e comunque per le strade comunali in arretramento obbligatorio di mt. 2,00 dalla carreggiata esistente o dalla linea di previsione futura della carreggiata ; l'edificabilità non comporterà verifiche di superficie e di volume, mentre per la distanza dalle strade sarà sufficiente il nulla-osta dell'Ente preposto alla gestione di ciascuna strada (Comune, Provincia, Anas, ecc.).

Si riterranno "di modesta entità" quegli edifici che presentino una Superficie Lorda di Pavimento (Slp) non superiore a 20,00 mq.. ed un'altezza massima (H) non superiore a mt. 3,50.

Gli edifici in argomento dovranno in ogni caso essere progettati e realizzati con caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente circostante, sia esso di carattere urbano che agricolo.

#### - Elettrodotti

Le fasce di rispetto dagli elettrodotti per gli insediamenti che comportano l'esposizione di persone ai campi elettrici e magnetici vengono determinate con i criteri dettati dal Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29.05.2008. Più precisamente per la linea Musignano-Mercallo di 380 Kv e per la linea Cadrezzate-Cittiglio di 132 Kv, devono essere rilevati e determinate le distanze per l'edificazione, secondo quanto prescritto e calcolato dall'ARPA.

Il calcolo della distanza, eseguita in accordo con l'Arpa, deve essere allegata alla richiesta del titolo abilitativo.

#### - Antenne

Nuove antenne per la ricezione telefonica e radiotelevisiva potranno essere installate tramite autorizzazione del Comune solo nelle posizioni individuate con apposito simbolo grafico sulle tavole PR 1 del Piano dei Servizi e a seguito di accordo tra il Comune e l'ente per garantire livelli adeguati di protezione dalle emissioni di onde, negli ambiti più vicini destinati a residenza o a servizi pubblici o d'interesse pubblico.

### **Articolo 12. Viabilità, prescrizioni generali**

#### 12.1. -Identificazione delle aree stradali e loro caratteristiche

Sono destinate alla viabilità le aree riportate negli elaborati del P.G.T., che possono comprendere, secondo i casi: la sede stradale vera e propria, i marciapiedi o percorsi pedonali, le aree di sosta e sicurezza laterali alle strade, le aree di parcheggio che si identificano come urbanizzazione primaria, gli spazi destinati a verde pubblico decorativo, le banchine e altri spazi inerenti la mobilità pubblica e privata.

La dimensione delle strade comunali, cioè le sezioni minime, sono definite, sulla base delle caratteristiche di ogni singolo intervento, dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire.

S'intende che l'Amministrazione Comunale, indipendentemente dalla previsione grafica del P.G.T., e in particolare del Piano dei Servizi e dalle norme sulle distanze dalla strada, in occasione di interventi edilizi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione ha la facoltà di imporre arretramenti delle recinzioni e delle costruzioni in genere, anche superando le distanze eventualmente prescritte dal P.G.T., sia per mantenere gli allineamenti caratteristici della zona, che per rettificare un profilo stradale eliminando strozzature o restringimenti, laddove ciò risulti necessario ai fini di migliorare la circolazione dei veicoli e dei pedoni ed evitare pericoli all'incolumità delle persone.

Sulle aree destinate alla viabilità, fatto salvo quanto prescritto e consentito dal Codice della strada e dal suo regolamento d'attuazione, è generalmente vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

In tal caso comunque l'uso delle aree è disciplinato da specifici progetti e atti d'obbligo approvati dal Comune.

#### 12.2 -Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto della viabilità esistente o prevista, individuate sulle tavole del P.G.T. con apposito segno grafico, rappresentano le distanze minime da rispettare nel caso di opere di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento di edifici esistenti, salvo eventuali più restrittive disposizioni stabilite, in rapporto alla classificazione delle strade stesse, dal Codice della Strada e relativo Regolamento (DPR 16/12/92, n° 495 e successive modifiche e integrazioni).

Le aree così definite sono specificamente destinate a ampliamenti della viabilità esistente; nuove strade o corsie di servizio; percorsi pedonali; piste ciclabili; parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria; banchine laterali alle strade, strutture di delimitazione della sede stradale quali parapetti, barriere, arginelle e simili; aiuole, siepi, filari di alberi e sistemazioni a verde in genere.

Sono anche realizzabili, all'interno di tali aree, le opere, i manufatti e le strutture necessarie alla sicurezza della strada e alla protezione dei nastri stradali e della mobilità, le attrezzature di supporto alla mobilità come parcheggi pubblici e per la sosta dei mezzi di trasporto collettivi, nonché le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante ad una distanza autorizzata dall'ente proprietario della strada.

In ogni caso non è ammessa la localizzazione delle attrezzature per la distribuzione di carburanti per autotrazione all'interno dei nuclei d'antica formazione.

Gli impianti per la distribuzione dei carburanti possono anche essere installati, nel rispetto del Decreto Legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti", e successive integrazioni e modifiche, nonché del nuovo Codice della Strada" e delle disposizioni e circolari della Regione Lombardia, negli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva.

Sono ammesse le recinzioni dei lotti ricadenti nella fascia di rispetto stradale, purchè realizzate con zoccolatura non superiore a cm 30 e soprastante rete metallica, o con siepi, entrambe ad una distanza minima dal ciglio della sede stradale stabilita dall'ente proprietario della strada.

### 12.3 - Parcheggi d'uso pubblico (non pertinenziali)

Le dotazioni di aree per parcheggi pubblici sono garantite, per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione dalle norme del Documento di Piano e per quanto riguarda i nuovi interventi edilizi diretti, ovvero gli interventi di modifica di destinazione, dalle norme riguardanti il Piano dei Servizi.

### 12.4 - Percorsi pedonali e ciclo pedonali

Il P.G.T. nelle tavole grafiche del Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi individua i percorsi pedonali e ciclo pedonali esistenti, o da realizzare, per completare ed estendere la rete di tale servizio all'interno del territorio edificato consolidato.

La rappresentazione grafica tramite una serie di simboli ha valore vincolante per quanto riguarda i punti terminali del percorso, ovvero le aree pubbliche che il percorso stesso intende collegare, ha valore indicativo invece l'andamento intermedio che, all'interno dell'edificato, può essere diversamente definito in sede di progetto esecutivo dell'opera pubblica, tenendo conto degli adattamenti necessari allo stato di fatto e ai vincoli determinati da strutture murarie, ingressi privati, affacci, ecc.

La dimensione standard di detti percorsi può essere ridotta, a giudizio dell'Amministrazione Comunale se, in relazione all'utilizzo previsto, la funzionalità del percorso risulta comunque assicurata e solo se le difficoltà e i costi necessari per eliminare gli eventuali ostacoli risultano non proporzionati al risultato.

A seguito del progetto esecutivo dell'opera pubblica l'Amministrazione Comunale procederà all'esproprio delle aree interessate, o alla loro acquisizione tramite trattativa bonaria.

Il progetto esecutivo comprenderà tutte le opere di finitura e di arredo, nonché di sistemazione a verde laddove tali percorsi si integrano con spazi pubblici a giardino, o comunque con spazi qualificati dalla presenza di alberi e arbusti decorativi.

Nel caso di percorsi a lato delle strade sarà necessario, dove possibile, separare i percorsi dalla sede stradale e dai marciapiedi con opportune fasce di terreno in cui siano collocate adeguate protezioni, o di terreno naturale dotato di siepi o alberature.

## **Articolo 13. Prevenzione dai rischi geologici, idrogeologici e sismici**

Lo studio redatto ai sensi della Legge della Regione Lombardia, 24 novembre 1997, n° 41, che definisce i criteri e gli indirizzi di tutela relativi alla componente geologica nella pianificazione comunale, individua per l'intero territorio comunale le "classi di fattibilità geologica", le "classi di pericolosità sismica" e gli ulteriori vincoli e limitazioni riguardanti il reticolo idrico minore, il reticolo

idrico principale, con le relative prescrizioni riguardanti l'esecuzione di opere edilizie e la trasformazione dei suoli nelle diverse parti del territorio.

Il Piano di Governo del Territorio pertanto acquisisce come parte integrante tale studio specialistico e la sua normativa che comunque prevale su quella del P.G.T. se più restrittiva, o in caso di contrasto.

## **Articolo 14. Opere di urbanizzazione primaria**

### 14.1 - Definizione generale

Le opere di urbanizzazione primaria, che non siano opere di allacciamento delle costruzioni ai pubblici servizi esistenti, sono quelle relative alla realizzazione di strade, marciapiedi, percorsi ciclopedonali, verde d'arredo stradale, parcheggi a lato della sede stradale, nonché quelle che riguardano le connesse infrastrutture in sottosuolo; sono opere di urbanizzazione primaria anche quelle comprese all'interno delle aree territoriali soggette a Piano Attuativo, ancorché esse possano servire a zone limitrofe edificate o da edificare. Ai sensi della L.R. n° 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Per le opere di urbanizzazione primaria valgono le prescrizioni sotto riportate sulle caratteristiche tecniche ritenute necessarie in rapporto allo stato del territorio urbanizzato e dell'organizzazione degli insediamenti e degli spazi pubblici.

In assenza di una convenzione che definisca le condizioni di attuazione delle opere e della cessione al Comune, le aree per l'urbanizzazione primaria sono comunque cedute gratuitamente al Comune e il titolo abilitativo alla edificazione sarà accompagnato, quale condizione della sua efficacia, da un'impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alla realizzazione degli interventi sia pubblici che privati ed entro la fine dei lavori medesimi, così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

#### - Strade

Tutte le nuove strade di distribuzione del traffico, interne all'aggregato urbano, la cui funzione principale è quella di dare accesso ai lotti e di allacciamento alla viabilità principale esistente, devono essere idonee al traffico veicolare e pedonale e devono avere le seguenti dimensioni minime e conformi alle norme del Codice della Strada.

Ove il piano preveda una pista ciclabile laterale alla sede per i veicoli e al relativo marciapiede questa avrà la dimensione minima di m. 2,50, in aggiunta alle dimensioni sopra definite. Possono prevedersi strettoie di limitata lunghezza (larghezza minima m. 1,50), dove siano presenti ostacoli non rimovibili.

#### - Spazi di sosta e parcheggio lungo le strade:

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio ad uso pubblico, situati a lato delle strade e comunque in luoghi facilmente accessibili dagli spazi pubblici.

*Tale dotazione, nella misura minima di mq. 3 ogni 100 mc. residenziali, è richiesta anche nelle aree del tessuto urbano consolidato nel caso di interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia di dimensione superiore a mc. 1500.*

## **Articolo 15. Opere di urbanizzazione secondaria**

Sono le opere identificate dall'art. 44, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12.

## **Articolo 16. Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione**

I privati, sia negli interventi soggetti a Piano Attuativo come negli interventi non soggetti a Piano Attuativo e non regolati da apposita convenzione di urbanizzazione, possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Spetta al Comune l'approvazione dei progetti per tali opere ed il relativo collaudo prima dell'acquisizione alla proprietà comunale, in tal

caso tutte le spese relative alla realizzazione delle opere compreso il collaudo sono a carico del privato.

### **Articolo 17. Costruzioni in contrasto con il P.G.T.**

L'utilizzazione di aree in contrasto con le previsioni, o le prescrizioni del P.G.T., può essere mantenuta sino all'approvazione del Piano Attuativo, o del progetto di opera pubblica, che dia attuazione alle previsioni del P.G.T. stesso; sino a tale momento, possono anche essere realizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo necessari a consentire la suddetta utilizzazione.

Sono altresì consentiti, quando il contrasto non determini un sostanziale impedimento alla realizzazione di opere pubbliche o d'interesse pubblico e quando le destinazioni d'uso siano compatibili, almeno parzialmente, con le previsioni di P.G.T., gli interventi di ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli interventi di integrale sostituzione dell'edificato esistente), nei seguenti casi:

a) se gli stessi sono relativi a costruzioni poste su area compresa in un ambito di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale;

Devono comunque essere fatti salvi i disposti legislativi vigenti, soprattutto per quanto riguarda le costruzioni ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali e della ferrovia.

## **PARTE II**

### **VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL P.G.T. E MONITORAGGIO**

#### **Articolo 18. Gli scopi del Monitoraggio**

Il monitoraggio è una attività di controllo degli effetti ambientali significativi dovuti all'attuazione del Piano. Comporta quindi una verifica periodica per accertare se gli obiettivi del Piano vengono rispettati nell'attuazione e se le azioni da esso prodotte comportano effetti negativi, non previsti, da correggere.

L'Amministrazione comunale, in rapporto allo stato d'attuazione od a circostanze non previste (dimensione e importanza degli interventi attuati o in attuazione, nuovi imprevisi problemi emersi durante la fase di attuazione) stabilisce di avviare la procedura di monitoraggio; è comunque necessario che questo avvenga con una periodicità almeno biennale anche come semplice metodico procedimento di controllo.

Il monitoraggio è in ogni caso necessario quando, nell'arco di validità del Documento di Piano, si accerti la necessità di modificarne con variante le sue previsioni sostanziali (per esempio per quanto riguarda la capacità insediativa e la quantità dei volumi a disposizione, ecc.), oppure quando le dinamiche di evoluzione del territorio, o la previsione di nuovi interventi sovra ordinati determini la necessità di una verifica e di un adeguamento dei contenuti, non di semplice dettaglio.

#### **18.1.- Metodologia del monitoraggio**

Il monitoraggio comporta di verificare l'attuazione del Documento di Piano con riferimento al quadro di dati e valutazioni contenute nel "Rapporto Ambientale", ovvero:

- con riferimento alle macrotematiche e tematiche del Rapporto Ambientale ed agli indicatori relativi;

- con riferimento a nuovi indicatori che siano stati eventualmente proposti da fonti esterne ufficiali (Provincia, Regione, ecc.), se questi indicatori risultano significativi per la realtà di Malgesso;

.- con riferimento ad indicatori generali sullo stato dell'ambiente che rappresentino una situazione significativamente modificata, tale da suggerire eventuali variazioni nei comportamenti di gestione del Documento di Piano e/o anche modifiche dei suoi contenuti.

L'operazione di monitoraggio comporta la definizione di competenze e responsabilità specifiche all'interno degli uffici comunali e ad opera di queste la predisposizione, a monitoraggio avvenuto,

di un rapporto sullo stato di attuazione del Piano, un rapporto che sia sviluppato in forma discorsiva e non esclusivamente tecnica, che confermi la coerenza del processo d'attuazione, ovvero riconosca il variare delle condizioni a cui devono essere accordati gli indirizzi di scelta e tutela ambientale sia del presente PR come delle future varianti, al fine di adottare i provvedimenti necessari.

L'eventuale superamento, in termini peggiorativi, di uno o più parametri oltre i valori stabiliti rappresentati nel Rapporto Ambientale può essere ammesso se il monitoraggio accerterà anche, a fronte di questi, un miglioramento, giudicato equivalente, di altri parametri, di analoga importanza, e/o di benefici pubblici rilevanti, che devono comunque essere esplicitamente e dettagliatamente indicati; se i valori limite vengono superati l'atto il monitoraggio deve comunque specificare quali siano gli accorgimenti tecnici, oltre a quelli già previsti dalle presenti NTA, da assumere in sede di progettazione e attuazione per una riduzione e compensazione degli effetti negativi degli interventi di trasformazione del suolo ed edilizi previsti e proporre le eventuali varianti.

La definizione dei contenuti di dette varianti deve essere comunque avviata con le medesime procedure di partecipazione previste dalla l.r. 12/2005 e deve essere accompagnata rendendo chiare le motivazioni delle modifiche proposte e i riscontri e le valutazioni di sostenibilità effettuati sulla base dei criteri sopra definiti.

18.2.- Le strategie di Piano da verificare prioritariamente

Ai fini di un orientamento specifico relativamente ai temi particolarmente significativi, nella realtà di Malgesso e nelle strategie di sviluppo assunte per il Documento di Piano, si ritiene prioritario e sostanziale verificare il raggiungimento degli obiettivi di Piano connessi alla riorganizzazione del sistema insediativo mediante la ricollocazione di alcune attività produttive negli ambiti ATr e ATi

## **PARTE III**

### **DOCUMENTO DI PIANO**

#### **Articolo 19. Caratteri e contenuti del Documento di Piano**

IL Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile; le sue previsioni non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, pertanto le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo dei diritti privati, solo con l'approvazione degli strumenti attuativi e della relativa convenzione.

In sintesi il DP definisce:

- le strategie, le priorità, le fasi e le modalità dello sviluppo;
- i criteri di scelta e di programmazione degli interventi e di valutazione dei loro effetti sull'ambiente;
- i criteri e le forme di tutela dei beni ambientali, paesaggistici, storici e monumentali, da considerare e rispettare nelle trasformazioni;
- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio anche mediante il rinvio agli appositi studi settoriali.

Tali definizioni si concretizzano nei seguenti contenuti:

- a)- Previsione degli obiettivi quantitativi di sviluppo nel quinquennio di validità del DP;
- b)- Recepimento, o eventuale proposta di revisione, delle previsioni prevalenti, che si riferiscono specificamente al territorio comunale, contenute nei piani di livello sovracomunale;
- c)- Verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche e delle politiche d'intervento con le risorse economiche attivabili;
- d)- Definizione dei criteri d'intervento finalizzati alla organizzazione degli insediamenti nel territorio e alla tutela ambientale, paesaggistica, storica, monumentale, ecologica, geologica e sismica;

#### **Articolo 20. Prescrizioni generali relative agli ambiti di trasformazione ATr, ATi e PA**

20.1.- Identificazione degli ambiti di trasformazione:

Gli ambiti di trasformazione sono porzioni di territorio che, secondo il P.G.T. hanno caratteristiche potenzialmente idonee all'edificabilità che si realizzano compiutamente quando si verificano le condizioni stabilite dalla programmazione comunale delle infrastrutture e dei servizi e le condizioni di idoneità generale e specifiche volte alla tutela ambientale, paesaggistica, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica e dagli strumenti settoriali che lo integrano; in assenza di tali condizioni e fino a quando non vengano stipulate le convenzioni relative all'attuazione degli interventi previsti dal Piano le aree di trasformazione sono prive di diritti volumetrici.

Nelle tavole del Documento di Piano (DP), gli ambiti unitari di trasformazione sono individuati tramite un perimetro che delimita l'area territoriale interessata e una sigla che li identifica (ATr n°, PA n°). Possono costituire un ambito unitario, da assoggettare ad un unico atto di pianificazione attuativa, sia aree nude che aree nelle quali la trasformazione richiede interventi più complessi; nonché aree, anche non contigue, destinate all'edificabilità, come alla realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico e alla viabilità.

#### 20.2.- Criteri generali per l'attuazione degli obiettivi di trasformazione

Negli ambiti di trasformazione ATr() le previsioni di edificabilità si attuano nel rispetto delle quote volumetriche stabilite dal DP per ciascun ambito considerate sostenibili nel rispetto in ogni caso dei limiti quantitativi generali definiti dalla programmazione comunale.

L'edificazione deve in ogni caso essere contenuta entro l'area di concentrazione fondiaria, lasciando libere le aree che il Piano individua all'interno del perimetro territoriale destinate al verde di connessione, a standard ed alla viabilità.

#### 20.3.- Procedure per l'attuazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione è subordinata alla definizione di un unico atto di programmazione negoziata, con annesso progetto planivolumetrico e relativa convenzione (Piano Attuativo convenzionato), riguardante tutte le aree comprese entro il perimetro territoriale. La convenzione può prevedere che gli interventi attuativi avvengano in tempi e scadenze differenziate, secondo le priorità eventualmente indicate nella convenzione stessa, ma entro un termine prestabilito.

Il progetto planivolumetrico e la convenzione devono definire le caratteristiche tecniche principali e prevedere il programma d'attuazione, sia delle opere private (costruzioni e spazi comuni) che di quelle pubbliche (viabilità, verde, parcheggi, ed eventuali altri servizi) in modo comunque che le opere di interesse pubblico siano realizzate contestualmente, od anticipate, rispetto a quelle private e che la loro realizzazione avvenga per lotti funzionali che ne consentano la fruibilità anche parziale.

In sede di negoziazione potranno essere definiti gli eventuali incentivi volumetrici corrisposti in ragione di accertati benefici pubblici, o di particolari oneri a carico dell'operatore privato.

Gli spazi e le opere di viabilità, con le relative infrastrutture in sottosuolo, incluse nel perimetro dell'ambito di trasformazione, devono considerarsi indispensabili per assicurare un'efficiente accessibilità all'area di trasformazione e minimizzare l'impatto del traffico da essa generato sul contesto urbano limitrofo; pertanto la loro realizzazione deve avvenire contestualmente all'intervento di edificazione.

Il Progetto Planivolumetrico con la eventuale definizione dei singoli lotti d'intervento, ove tale definizione sia ritenuta necessaria, deve prevedere edifici che, all'interno di ciascun ambito, abbiano caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive fra loro coerenti.

### **Articolo 21. Obiettivi, pesi insediativi e altri parametri, attribuiti ai singoli interventi di trasformazione AT**

Per gli ambiti ATresidenziali e ATindustriale vale quanto espresso nel Documento di Piano e quanto indicato nelle schede d'ambito che accompagnano il Documento di Piano

## **PARTEIV**

### **IL PIANO DELLE REGOLE**

#### **Articolo 22. Caratteri e contenuti del Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole individua gli ambiti del "tessuto urbano consolidato" nei quali è generalmente già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli e norma, all'interno di essi, l'attività di trasformazione edilizia e quella di ampliamento e nuova edificazione.

Il Piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

All'interno del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole individua anche ambiti con differenti caratteristiche tipo-morfologiche da rispettare e stabilisce, in relazione ad esse, le regole per gli interventi di modifica ed integrazione del tessuto edilizio e le modalità d'intervento con le quali tali interventi possono avvenire.

#### **Articolo 23. Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi**

Il documento di piano definisce gli indirizzi per promuovere gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di edifici secondo i criteri dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico ai sensi della legge regionale n. 39/04 e dei DLg. n.192/05 e n. 311/06

#### **Articolo 24. Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti**

I progetti edilizi di trasformazione sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto urbano e del paesaggio. La valutazione viene effettuata dalla commissione per il paesaggio e riguardano gli edifici e le opere accessorie da realizzarsi all'interno delle perimetrazioni del Nucleo Antico e delle aree del Sistema Cascine di cui alle Tav. PR1, PR2 e PR3 del Piano delle Regole.

## **SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO**

### **Articolo 25 Nuclei di Antica Formazione e Sistema Cascine (NAF e SC- 00)**

25.1.- Disposizioni generali sull'edificabilità nei "nuclei di antica formazione" e nel "sistema cascine"

Nei "nuclei di antica formazione" e "sistema cascine" come delimitati nelle tavole del PR, le opere edilizie sono di norma consentite tramite intervento diretto e, nei casi più avanti specificati, tramite intervento diretto con la procedura di coordinamento prevista dal successivo articolo 25.2 e in ogni caso con le cautele e prescrizioni del successivo articolo 25.3;

25.2 - Procedura di coordinamento degli interventi per i singoli isolati

Per gli interventi che interessano una o più unità architettoniche all'interno di un isolato, è obbligatoria la presentazione di un progetto unitario di facciata predisposto sulla base delle schede di riferimento allegate al PR tav. PR4, PR5 e PR6. Il progetto unitario ha lo scopo di garantire un'efficace tutela dei valori storici, architettonici, ambientali, evitando nel contempo un'irrazionale attività di recupero per interventi parziali e disomogenei e ottenere l'inserimento coerente di ogni iniziativa di recupero nel contesto edilizio di riferimento.

Il progetto unitario è composto da un rilievo architettonico e fotografico dello stato di fatto, integrato dalle indicazioni relative agli elementi guida del contesto: allineamenti in pianta ed in altezza, proporzione e forma delle aperture e delle logge, posizione dei balconi e loro forma, fasce marcapiano, cornici, gronde, zoccolature, lesene, materiali, colori etc.

Tale rilievo sarà rappresentato dallo sviluppo in piano delle fronti dell'edificio interessato dall'intervento, integrato dal disegno delle fronti degli edifici appartenenti allo stesso prospetto, risvolti o cantoni compresi.

Il progetto unitario di facciata va redatto sulla scorta delle indicazioni specifiche contenute nelle singole schede riferite alle unità architettoniche.

Il progetto unitario non costituisce piano urbanistico attuativo, bensì strumento di supporto per l'istruttoria tecnica comunale e di indirizzo progettuale per gli operatori privati che intendano procedere al recupero di complessi edilizi con interventi parziali e/o in momenti successivi.

Sia il primo progetto che quelli successivi devono essere corredati dallo studio d'insieme in precedenza definito e approvato.

Ogni progetto d'intervento soggetto alla procedura di coordinamento dovrà identificare i rapporti di pertinenza fra l'unità immobiliare principale, su cui si intende intervenire e i relativi accessori e spazi liberi e/o destinati alla sosta degli autoveicoli, anche se esterni e autonomi. In sede di applicazione della procedura di coordinamento si dovrà tener conto della necessità di eliminare le superfetazioni e della opportunità di un intervento di riqualificazione dei box e degli accessori, tramite l'applicazione delle prescrizioni relative all'uso delle tecnologie edilizie e dei materiali.

Il progetto unitario valuterà opportunamente la presenza di volumi accessori, box per auto depositi e altre costruzioni esistenti nell'area di pertinenza dei quali, ove fossero incoerenti per posizione, forma, aspetti estetici nel contesto, potrà prescrivere la demolizione, ovvero la sostituzione con manufatti di più adeguata conformazione.

Una volta approvato, il progetto unitario, assumerà la funzione di strumento guida per la valutazione dei successivi interventi e potrà comunque essere verificato ed eventualmente integrato, o motivatamente modificato, contestualmente all'approvazione dei successivi interventi di recupero. Tutti gli interventi ricadenti negli ambiti dei "nuclei di antica formazione" e del "sistema cascine" sono sottoposti al parere della commissione per il paesaggio.

25.3- Prescrizioni generali di tutela e sull'uso di tecnologie edilizie e di materiali

a) Negli interventi di nuova edificazione devono essere utilizzati i materiali e le tecniche costruttive tradizionali purché non siano realizzate a semplice scopo decorativo (finti archi, finte colonne, finti marcapiani ecc.).

b) Negli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento, devono essere rispettati i seguenti procedimenti e criteri d'intervento:

- non è consentito rimuovere l'intonaco esistente mettendo in vista il paramento murario, salvo che si tratti di ripristinare un'originaria muratura di mattoni, o in pietra a vista, di significativa estensione e di qualità, od altri elementi architettonici storici; verniciare o tinteggiare i paramenti lapidei, o in cotto a vista, che andranno se necessario ripuliti mediante spazzolatura o sabbiatura; la protezione dei paramenti lapidei o in cotto a vista può essere effettuata mediante l'applicazione di consolidanti e protettivi trasparenti, opachi, reversibili, purché non provochino il cosiddetto "effetto bagnato"; le lastre e mensole in pietra dei balconi devono essere sostituite con materiale analogo per forma e colore; i parapetti e le inferriate in sostituzione, se necessario, di quelli esistenti, devono riprodurre o richiamare il disegno di quelli precedenti, o di quelli che nell'insieme della facciata si presentano come maggiormente caratterizzati e coerenti; le mostre, le cornici di coronamento, le fasce marcapiano, le zoccolature devono essere ripristinate con gli spessori precedenti e non possono essere sostituiti semplicemente da tinteggiature o verniciature; ai fini di salvaguardare le murature perimetrali è consentito realizzare una zoccolatura in pietra, secondo le caratteristiche definite al successivo punto b), purché tale intervento riguardi unitariamente l'intero ambito edilizio;

- non sono ammesse modificazioni alle coperture per l'installazione di impianti che ne alterino visibilmente il profilo verso gli spazi pubblici o di uso pubblico; l'installazione di unità esterne di condizionatori e di altri volumi e apparati tecnici può avvenire, eventualmente, nelle parti interne delle costruzioni e avendo comunque verificato che il loro ingombro visivo non sia tale da emergere alla vista, dagli ambiti pubblici adiacenti, e comunque non sporgenti dal colmo del tetto, salvo specifica autorizzazione in deroga ove non sia possibile una più idonea collocazione o tali impianti siano di interesse generale;

- nel caso di restauro, ristrutturazione, ricostruzione e sostituzione edilizia devono essere eliminate le superfetazioni e le strutture edilizie architettonicamente incoerenti (tettoie, accessori destinati a deposito, box auto, ecc.), ovvero collocate in modo da pregiudicare l'unitarietà dello spazio delle corti e/o la loro forma, o l'unitarietà degli spazi privati a giardino.

- la deroga alle prescrizioni precedenti è ammessa soltanto nel caso di interventi di manutenzione, con sostituzione parziale di elementi e manufatti riguardanti una parte minima della facciata interessata dall'intervento stesso, quando la sostituzione, se attuata secondo i criteri precedenti, possa apparire incongrua e stridente rispetto alle prevalenti parti esistenti di cui non si prevede la sostituzione.

c) In tutti gli interventi valgono, oltre a quanto previsto in modo specifico nelle schede, le successive prescrizioni generali:

Le configurazioni edilizie e decorative che richiamano elementi della struttura storica del comune vanno conservati oppure, se necessario e con l'assenso dell'Amministrazione Comunale, ricollocati in altra posizione idonea a valorizzarli, possibilmente nello stesso ambito edilizio; è in ogni caso è fatto obbligo di conservare tutti gli elementi costruttivi e decorativi di pregio eventualmente reperiti o preesistenti (con particolare riguardo a volte, archi, soffitti, stipiti di porte e finestre, camini, cornici, lesene e altri elementi decorativi, scultorei e pittorici, anche se realizzati con materiali non pregiati), pertanto i progetti riguardanti immobili comunque definiti dagli elaborati grafici del P.G.T. devono censire gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi di pregio e/o di presumibile valore storico, compresi quelli situati nelle aree libere di pertinenza. Tale censimento deve essere opportunamente documentato (tramite fotografie e rappresentazioni grafiche del contesto) ad accompagnamento degli atti presentati al comune per la richiesta del titolo abilitativo alla costruzione.

Il progetto stesso deve indicare, con rigore tecnico - scientifico, le modalità di restauro che si intendono adottare per la conservazione.

E' generalmente prescritto, anche nel caso di ricostruzione e sostituzione edilizia, l'uso di materiali tradizionali, sia per le parti esterne dell'edificio, che per le parti interne. E' comunque vietato l'uso in vista di materiali metallici, plastici, litoidi, ceramici a superficie lucida e/o riflettente, o dipinta

con colori puri, come: l'alluminio anodizzato; la lamiera di ferro non verniciata, l'acciaio inox, le lastre ondulate, o piane, in plastica e con lamina metallica, per coperture o chiusure perimetrali; le lastre da rivestimento, o altri manufatti esterni, di pietra lucida; le piastrelle, o tessere da rivestimento, in ceramica smaltata -a meno che non si tratti di elementi decorativi coerenti con i caratteri stilistici dell'edificio-; i vetri specchianti; le vernici plastiche a superficie lucida e le tinte polimeriche, o comunque pellicolanti, di tono piatto e uniforme e non granigliate; gli eventuali intonaci granigliati devono essere stesi in modo che la superficie sia somigliante a quella dell'intonaco di malta a base cementizia; l'uso di vernici pellicolanti e/o lucide per la protezione dei manufatti esterni in legno (finestre, porte, balconi, travi in vista, ecc.); l'uso di vernici a smalto lucide per la protezione degli elementi e manufatti metallici.

Se le condizioni di degrado rendono indispensabile la sostituzione di elementi costruttivi, si consiglia l'impiego della tecnologia costruttiva preesistente, ovvero, solo nel caso di intervento di degrado grave, l'adozione di materiali ed elementi costruttivi nuovi, nel rispetto dei criteri di cui al precedente punto a); è inoltre prescritto il riutilizzo, se possibile, dei materiali esistenti recuperati o, quando ciò non fosse possibile, di materiali aventi caratteristiche uguali, o il più possibile simili, in particolare, negli edifici definiti di rilevanza storica, architettonica e ambientale e in quelli da valorizzare non è consentita la sostituzione di parapetti in legno con altri in metallo; ove non siano ripristinabili i materiali di finitura originari e si debba procedere ad interventi sostitutivi, o di adeguamento costruttivo e tecnologico con l'impiego di materiali e manufatti nuovi, devono essere rispettati i criteri generali sopra definiti e quelli relativi ai procedimenti costruttivi definiti nel presente paragrafo b);

d) Riguardo ai singoli elementi costruttivi si indicano i seguenti criteri di scelta:

Nuove aperture:

Armonizzarsi a quelle esistenti per forma, proporzioni e colore.

Allinearsi a quelle laterali esistenti.

Essere in asse rispetto a quelle soprastanti o sottostanti.

Avere la dimensione verticale preponderante rispetto a quella orizzontale.

Serramenti:

Finestre, porte finestre e porte di ingresso devono essere a doppia anta. E' concessa l'anta singola se l'apertura ha larghezza inferiore a 80 cm. Le ante a vetro non devono presentare divisioni a quadri o di altro genere.

Le ante a vetro possono avere uno o più traversi a seconda della misura della finestra.

Sono vietati serramenti del tipo monoblocco, serramenti in alluminio, in pvc e in acciaio.

Gli scuri devono essere del tipo ad antoni (montate nello spessore del muro) o del tipo a persiana.

Al piano terra sono ammesse ante scorrevoli preferibilmente nello spessore della muratura.

Ove presenti è obbligatorio mantenere in opera, eventualmente adattandoli, i portoncini antichi esistenti.

Le aperture tipo velux devono essere a filo del manto di copertura, senza sporgere da esso.

Dove ammessi o esistenti i box, devono avere portoni in legno o rivestiti di legno ad ante.

I colori ammessi per i serramenti sono: bianco, grigio, marrone scuro e color legno naturale.

I colori ammessi per le persiane sono: verde, marrone e color legno naturale.

Davanzali:

Sono ammessi esclusivamente davanzali in pietra grigia (beola, serizzo, pietra di luserna e simili) lavorata a piano di sega senza lucidatura e con altezza minima pari a 6 cm.

Ballatoi:

I ballatoi e i balconi (dove ammessi) devono essere in pietra (del tipo di quella indicata per i davanzali) o in legno, a sbalzo poggianti su mensole in pietra (se il pavimento è in pietra) o su travi in legno (se il pavimento è in legno).

#### Facciate:

Le facciate devono essere intonacate (intonaco liscio, senza strollature o altre lavorazioni) e dipinte con tinte a base di calce o silicati.

Sono vietati rivestimenti plastici, al quarzo, in pietra, in mattoni a vista e in genere tutti quelli non traspiranti.

Per le tinteggiature esterne sono ammessi esclusivamente colori delle terre naturali. E' inoltre obbligatorio armonizzarsi con le coloriture delle unità adiacenti, se queste esistono e sono conformi alle indicazioni del presente articolo.

Le zoccolature al piede dei fabbricati devono armonizzarsi per altezza a quelle dei prospetti adiacenti.

I materiali ammessi per le zoccolature sono lo stollato a base cementizia e la pietra a lastre verticali di colore grigio. La zoccolatura può anche essere costituita da semplice pitturazione di colore diverso dal resto della facciata.

Sono ammesse cornici intorno a finestre, porte finestre e porte di ingresso purchè sottolineino semplicemente la forma delle aperture e siano di colore che si armonizzi con il resto della facciata. E' vietato qualsiasi altro tipo di cornice e rivestimento degli imbotti

Sono ammesse semplici cornici marcapiano e sottogronda.

Sono vietate pensiline e tendaggi di qualsiasi tipo al di sopra di finestre e porte finestre.

Sono consentiti semplici tralicci in ferro per il sostegno di rampicanti.

#### Impianti:

Le tubature a vista della rete di distribuzione del gas devono essere dipinte del colore della facciata.

Dove possibile tutte le canalizzazioni tecnologiche devono essere collocate sottotraccia o dipinte del colore della facciata al fine di ridurre l'impatto visivo.

I contatori devono essere alloggiati in appositi vani nello spessore della muratura e chiusi con sportelli dipinti nello stesso colore della facciata.

I pluviali e i canali di gronda devono essere in rame o in lamiera di ferro verniciata. L'ultimo tratto dei pluviali collocati sulle pubbliche vie (per una altezza fino a 1.50) deve essere in ghisa. In alternativa tale tratto può essere alloggiato in apposito vano nello spessore della muratura.

Le antenne paraboliche possono essere installate esclusivamente sui tetti e devono essere di colore tale da mimetizzarsi con i coppi della copertura. E' vietato installare antenne di qualsiasi tipo su terrazzi e finestre.

#### Coperture:

Sono ammesse esclusivamente coperture con coppi a canale di tipo tradizionale o portoghesi.

Sono ammessi esclusivamente comignoli e camini in cotto prefabbricati, in muratura di mattoni (a vista o intonacata e dipinta) o in rame. Sono vietati camini e comignoli in qualsiasi altro materiale.

Sono vietati gli abbaini

#### Pavimentazioni esterne:

Dove esistenti, è obbligatorio mantenere e completare le pavimentazioni in ciotoli o in pietra in lastre di grande formato.

Sono ammesse esclusivamente pavimentazioni in lastre di pietra di grande formato, del tipo a selciato con ciotoli di fiume, in stabilizzato con o senza ghiaia soprastante; è ammesso realizzare la pavimentazione stradale in asfalto esclusivamente nelle strade di penetrazione ai cortili comuni e fino ad approvazione di un progetto unitario delle pavimentazioni delle vie e dei cortili.

Il battuto di cemento è ammesso solo per il tratto di marciapiede a ridosso delle abitazioni per una larghezza massima di 150 cm.

In caso di presentazione di progetto unitario (art. 25.1 e 25.2 delle NTA) è obbligatorio presentare il rilievo delle pavimentazioni esterne della corte nella quale è inserita l'unità sulla quale si intende intervenire e armonizzare il progetto della eventuale nuova pavimentazione allo stato di fatto (in particolare se esistono parti in acciottolato o in pietra a lastre)

E' ammessa la realizzazione di pavimentazione inerbita del tipo "prato armato"

Recinzioni e cancellate:

All'interno di corti e cortili è vietato qualsiasi tipo di recinzione per delimitare le proprietà.

Vegetazione:

E' obbligatorio conservare alberi ad alto e medio fusto esistenti all'interno di corti e cortili.

E' consentita la piantumazione di alberi di media e piccola taglia e specie arbustive e rampicanti all'interno di corti e cortili, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile in materia.

E' ammessa la realizzazione di porzioni inerbite del tipo "prato armato".

Eventuali soluzioni diverse da quelle sopra previste, ma coerenti con i criteri enunciati, saranno specificamente sottoposte al giudizio dell'Ufficio Tecnico o Commissione del Paesaggio, fornendo anche le campionature da essa ritenute necessarie.

25.4- Interventi di limitata entità generalmente ammessi

a) per quanto riguarda le costruzioni esistenti, sono sempre ammessi con interventi diretti e i necessari titoli abilitativi, e senza Progetto Unitario.:

- opere interne di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- opere interne di restauro e risanamento conservativo e di adeguamento tecnologico:

l'adeguamento tecnologico e/o l'integrazione degli impianti tecnologici ed igienici esistenti e la previsione d'impianti totalmente nuovi se mancanti, deve avvenire senza compromettere la morfologia, la tipologia e le strutture principali dell'edificio; tutti gli impianti potranno essere realizzati a condizione che non siano intaccate parti murarie e/o decorative di pregio (murature a vista, stucchi, affreschi, fregi e particolari scultorei); nel caso in cui sia previsto l'inserimento di nuovi accessi (rampe, ascensori), tali opere dovranno essere progettate e collocate in modo da non compromettere l'unitarietà e le caratteristiche formali dell'organismo edilizio esistente;

- opere esterne di manutenzione straordinaria e di restauro delle facciate con le modalità di cui al successivo paragrafo 23.5;

- modifiche di destinazione d'uso per l'inserimento di funzioni residenziali, senza opere edilizie, o attuate con semplici opere di manutenzione straordinaria, o ristrutturazione interna;

- per le unità immobiliari con destinazione commerciale, o terziaria modifiche di destinazione d'uso per l'inserimento di funzioni non residenziali, senza opere edilizie, o attuate con semplici opere di manutenzione straordinaria, o ristrutturazione interna, quando si tratti di spazi al piano terreno o al primo piano privi di destinazione in atto.

- opere edilizie per la realizzazione, in spazi esistenti al piano terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione, e comunque non sul fronte stradale, di autorimesse pertinenziali allo scopo di adeguare la dotazione di parcheggi privati alle disposizioni di legge;

- opere interne di ristrutturazione, volte anche a modificare gli aspetti distributivi delle unità immobiliari, a unire fra loro le unità, a creare locali di servizio, o a suddividere le unità quando sia assicurata la dotazione di almeno un posto auto pertinenziale per ogni nuova unità;

- opere interne volte all'utilizzo dei sottotetti che non comportano modifiche delle altezze H e HC e la modifica della forma della copertura, che possono prevedere solo l'inserimento di serramenti tipo Velux nel piano delle falde.

b) per quanto riguarda le aree libere di pertinenza degli edifici, sono sempre possibili con interventi diretti e i necessari titoli abilitativi, con redazione del Progetto Unitario sulle pavimentazioni del cortile:

- opere di manutenzione delle pavimentazioni e degli arredi esistenti;

- sostituzione e integrazione dei manufatti fissi di arredo con altri manufatti, con analoga funzione, costituiti da materiali coerenti con quelli degli edifici e degli arredi originari.

- sostituzione delle pavimentazioni in asfalto o cemento, con pavimentazioni del tipo calcestre e terra battuta, o costituite da ciottoli di fiume, beola, porfido o da altri materiali litoidi, anche con

parziale modifica dell'assetto del verde, purché sia mantenuta una superficie filtrante non inferiore a quella preesistente; le alberature d'alto fusto isolate, ove non sussistano particolari ed inderogabili esigenze di riordino degli spazi funzionali e di riduzione della loro estensione, devono essere conservate, ovvero riproposte in posizione più idonea.

Sono comunque fatte salve le specifiche disposizioni di cui al successivo paragrafo 23.5 relativo ai beni di rilevanza storica e/o architettonica e ambientale meritevoli di tutela.

Le opere riguardanti le aree libere di pertinenza degli edifici di cui al presente articolo richiedono la presentazione di un progetto che faccia riferimento e rappresenti l'intero spazio, anche se condominiale, in cui le opere stesse risultano inserite e che garantisca un razionale e coordinato rapporto fra gli spazi liberi e un'adeguata fruibilità degli stessi e preveda quindi la scelta di materiali coerenti, anche per quanto riguarda il colore, con quelli prevalenti e caratterizzanti, evitando la frammentazione delle aree comuni.

c) per quanto riguarda gli spazi verdi di orti e giardini si prescrive quanto segue:

Gli spazi verdi esistenti sono elementi costitutivi e integranti, insieme agli edifici, del tessuto edilizio e della sua struttura storica; essi rappresentano nel loro insieme e in collegamento con gli altri "vuoti", un valore paesaggistico ambientale ed ecologico fondamentale per gli equilibri di tutto l'ambiente urbanizzato.

Si prescrive pertanto la loro conservazione e valorizzazione, affidata ai proprietari, secondo i criteri progettuali definiti dal precedente punto b).

Le aree di verde privato possono tuttavia essere parzialmente utilizzate, nei limiti definiti dal precedente punto b) per quanto riguarda il rispetto delle superfici filtranti, per la realizzazione di posti auto, all'aperto di pertinenza delle unità immobiliari presenti.

#### 25.5 - Interventi riguardanti i beni storici – artistici - monumentali

Il Piano delle Regole individua, al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, i beni immobili esistenti (edifici e relativi ambiti di pertinenza) di interesse storico, architettonico, artistico, monumentale, beni in parte già assoggettati a vincolo dalle competenti autorità, sia che si trovino all'interno dei nuclei di antica formazione, sia che si tratti di edifici isolati esterni ai nuclei.

Su detti beni sono consentiti, esclusivamente gli interventi di manutenzione e di restauro, quest'ultimo accompagnato da una relazione specifica che fornisca precise indicazioni sulla metodologia dell'intervento.

Il progetto deve avere come base un rilievo accurato dell'edificio nel suo insieme e nelle sue parti costitutive più importanti e caratteristiche, accompagnato da documentazione fotografica e da specifica relazione, e deve inoltre censire e rappresentare tutti i particolari architettonici che si identificano con la sua origine o con le diverse fasi della sua storia e gli elementi decorativi e pittorici e di arredo, su cui s'intende eseguire l'intervento di restauro da parte di maestranze specializzate.

L'intervento di restauro può comportare eventuali modifiche interne solo se le stesse non compromettano né i caratteri stilistici e tipologici dell'organismo architettonico, né il patrimonio degli elementi decorativi e pittorici.

Gli interventi sui beni come sopra individuati, conseguendo in via preventiva, se richiesto, il nulla osta dei competenti Uffici, debbono:

- lasciare inalterati i volumi fisici esistenti eliminando però tutte le superfetazioni nonché tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo stilistico e tipologico, con l'organismo originario;
- mantenere le parti strutturali (salvo le indispensabili sostituzioni parziali rese eventualmente necessarie da inderogabili e previamente accertate esigenze statiche o funzionali) e le parti esterne dell'organismo architettonico, conservando i caratteri e gli elementi tipici e connotativi di queste ultime (quali la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, i fregi, i materiali ed i colori), eliminando quindi le sovrapposizioni e alterazioni incongrue;
- mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche uguali o assimilabili; tale criterio conservativo va

rispettato anche negli interventi relativi agli arredi fissi, alle pavimentazioni interne ed esterne, al patrimonio arboreo dei giardini e dei cortili;

- realizzare eventuali aperture in falda di tipo Velux, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico;

- realizzare le opere interne necessarie all'utilizzo dei sottotetti;

- per le aree libere di pertinenza sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione e di restauro; la riduzione delle superfici filtranti è consentita solo in connessione con la realizzazione di opere di pavimentazione strettamente necessarie a consentire una adeguata accessibilità alle diverse parti dell'edificio, o a parti recuperate.

Il verde privato definito "storico" nelle tavole PR4, PR5 e PR6 del P.G.T. è parte integrante dell'edificio storico a cui è collegato dal punto di vista funzionale e/o ambientale. Gli interventi in tale area devono essere rivolti alla conservazione del verde od alla sua integrazione, anche tramite un ridisegno degli spazi e dell'impianto arboreo che tenga conto delle visuali principali che, dagli spazi pubblici, permettono di fruire visivamente dell'elemento edilizio storico presente. Gli interventi che non siano di manutenzione, o inerenti lo svolgimento dell'attività agricola eventualmente presente, devono avvenire solo tramite un progetto unitario e una richiesta di autorizzazione al Comune.

#### 25.6 Destinazioni d'uso inibite nel nucleo di antica formazione

Nel nucleo di antica formazione non sono consentiti interventi nuovi, o di modifica delle destinazioni d'uso in atto, per la realizzazione di:

- .- unità commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 150 di superficie di vendita (tale limite non vale per ristoranti, self service, mense, e simili, la cui superficie lorda (Slp) può arrivare a mq. 300; nel caso di esercizi per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande -bar e simili- tale maggiore dimensione può essere raggiunta solo nel caso in cui si prevedano spazi per dibattiti, mostre, e altre attività sociali e culturali;

- .- attrezzature terziarie private con superficie lorda (Slp) superiore a mq. 150, fatta eccezione per le funzioni con servizio di sportello di interesse generale (come banche, uffici postali, agenzie assicurative, ecc.); sono sempre consentite attività terziarie di tipo professionale integrate nelle unità d'abitazione;

- attività produttive industriali;

- depositi di merci non connessi direttamente ad una attività terziaria, o di vendita al minuto, o che richiedano tipologie edilizie autonome e/o fabbricati distinti dagli edifici principali; attività artigianali di trasformazione rumorose, moleste - anche per il traffico generato- o inquinanti.

Gli spazi edilizi che alla data di adozione del presente PR hanno una destinazione non consentita devono considerarsi "ad estinzione"; ogni intervento edilizio, al di fuori della manutenzione o l'adeguamento igienico, riguardante direttamente l'edificio nel quale risulta situata tale destinazione, comporta la contestuale eliminazione della destinazione non consentita.

- attività agricola fatti salvi gli orti domestici.

Gli spazi edilizi privi di destinazione in atto, situati al piano terreno degli edifici, possono sempre essere destinati al ricovero pertinenziale di automezzi, o ad una destinazione accessoria della residenza (servizi igienici, lavanderia, impianti tecnici, ricovero di attrezzi e materiali d'uso, e simili, o nei casi sopra indicati, ad una destinazione accessoria di quella commerciale in atto).

#### 25.7 Parcheggi di pertinenza,

I parcheggi di pertinenza devono essere garantiti come segue:

negli interventi di ristrutturazione edilizia con sostituzione edilizia i parcheggi di pertinenza devono essere reperiti in numero non inferiore a quelli preesistenti e comunque in numero non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc.

#### 25.8 Spazi pubblici di interesse storico e/o ambientale

Gli spazi così definiti richiedono un intervento di riqualificazione unitario, anche tramite una regolamentazione e limitazione del traffico che valorizzi la pedonalità. L'indicazione contenuta in tal

senso nella tavola PS2 del P.G.T. ha valore di indicazione programmatica per l'Amministrazione Comunale.

## **Articolo 26 Aree del tessuto urbano consolidato, a prevalente destinazione residenziale, di recente formazione**

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici adibiti prevalentemente alla residenza o ad attività ad essa complementari e /o compatibili, che non fanno parte del tessuto storico o di antica formazione.

Nelle aree di cui al titolo è possibile procedere ad ogni tipo di intervento tanto di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (manutenzione e ristrutturazione), quanto di sostituzione, ampliamento, nuova costruzione, nel rispetto degli indici e dei parametri di zona, delle prescrizioni circa le destinazioni d'uso non consentite e delle modalità d'intervento prescritte.

### **- Destinazioni principali non consentite**

Data la vocazione eminentemente residenziale delle aree di cui al titolo gli edifici che alla data di adozione del presente P.G.T. hanno una destinazione diversa dalla residenza e relative funzioni compatibili, devono considerarsi incompatibili (salvo quanto meglio definito ai successivi punti A, B, C) e generalmente "ad estinzione"; tutte le attività incompatibili potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico. Per quanto riguarda le attività produttive di prima e seconda classe in atto e le attività autonome di deposito gli interventi di manutenzione e adeguamento devono essere rivolti esclusivamente al miglioramento delle condizioni di lavoro degli addetti ed alla eliminazione di scarichi od emissioni inquinanti e della rumorosità.

In particolare non sono consentite:

A) attività produttive, di cui alle lettere: l), m), (art 10), con le seguenti eccezioni: depositi di merci direttamente connesse ad una attività di vendita, di superficie lorda di pavimento inferiore a mq.. 100, che non richiedano tipologie edilizie autonome e/o fabbricati distinti dagli edifici principali;

B) attività terziarie, di cui alle lettere: f), g), h), i), (art. 10) di qualsiasi dimensione.

Le attività di cui ai punti c), d), e), sono consentite se sono compatibili con le caratteristiche delle tipologie edilizie della zona e se dotate dei necessari requisiti di accessibilità e di adeguati parcheggi pubblici e di pertinenza.

C)- attività agricole, fatti salvi gli orti domestici.

## **Articolo 27. Ambiti consolidati**

Gli indici e parametri relativi ai tre ambiti consolidati residenziali si riferiscono ad opere, attuabili tramite intervento diretto, per nuove edificazioni, sostituzioni, ampliamenti.

Le ristrutturazioni di edifici esistenti sono ammesse anche se il volume e/o l'altezza supera i valori consentiti nella sotto zona.

Le tavole del Piano delle Regole individuano e caratterizzano, per quanto riguarda le tipologie edilizie, tre ambiti consolidati per le quali valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

### **27.1 Ambito Urbano Consolidato a bassa densità**

Uf : 0,035 mq/mq. o = all'esistente se superiore;

Rc : 10 %

Ip : 70%

H : 6,50 m.

HC massima, in tutti i casi : 7,50 m.

E' costituita da zone che per le loro caratteristiche meritano di essere salvaguardate, consentendo una edificabilità molto limitata

Tipologia edilizia consentita: edifici unifamiliari, o plurifamiliari, isolati e fabbricati accessori alla conduzione del fondo, con vincolo di mantenimento o di reintegro delle alberature esistenti.

### **27.2 Ambito Urbano Consolidato a media densità**

Uf : 0,2 mq/mq, o = all'esistente se superiore;

Rc : 30 %

Ip : 50% %

H : 7,50 m., fatte salve le maggiori altezze esistenti;

HC massima, in tutti i casi : 8,50 m.

Tipologia edilizia consentita: edifici unifamiliari, o plurifamiliari, isolati o a schiera, disposti generalmente in arretramento dal filo stradale (fatti salvi gli allineamenti esistenti).

Gli edifici possono avere copertura piana, ovvero a doppia falda, o a padiglione, con falde di pendenza non superiore al 40%

### **27.3 Ambito Urbano Consolidato ad alta densità**

Uf : 0,25 mq/mq. o = all'esistente se superiore;

Rc : 30 %

Ip : 50 %

H : 7,50 m.

HC massima, in tutti i casi : 8,50 m.

Tipologia edilizia consentita: edifici unifamiliari, o plurifamiliari, isolati, di norma disposti in arretramento dal filo stradale (fatti salvi gli edifici esistenti); nel caso di nuova costruzione, ovvero demolizione e ricostruzione, il Comune può richiedere l'allineamento con edifici esistenti qualunque sia la loro disposizione rispetto agli spazi pubblici.

Gli edifici possono avere copertura piana, ovvero a doppia falda, o a padiglione, con falde di pendenza non superiore al 40%

## **Ambiti consolidati produttivi**

Le zone per attività produttive sono destinate alla realizzazione di edifici artigianali, industriali e commerciali secondo quanto specificatamente indicato negli articoli relativi a ciascuna zona.

### **a. Attività artigianali esistenti nelle zone residenziali.**

Nelle zone residenziali sono ammesse attività artigianali di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, purché non siano moleste, insalubri di prima classe (ai sensi dell'elenco allegato al D.M. 23/12/76 e succ. modif.), o comunque incompatibili con tale destinazione principale. Sono tollerate eventuali attività artigianali di produzione esistenti purché, se non compatibili, vengano adeguate alle norme d'Igiene vigenti. Per questi edifici sono consentiti: ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamenti come definiti all'art. 15 delle presenti norme.

### **b. Nuove attività produttive.**

La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro deve tener conto in modo prioritario, accanto alle finalità produttive, di tutte le misure necessaria per la salvaguardia dell'ambiente esterno, della salute e del benessere psicofisico dei lavoratori.

Per le nuove edificazioni nonché per gli ampliamenti e le ristrutturazioni degli edifici esistenti quando comportino cambiamenti delle lavorazioni in atto, dovrà essere prodotta una dettagliata documentazione sulle lavorazioni che troveranno posto nei nuovi edifici, sul numero di addetti previsto, sui sistemi di smaltimento degli eventuali residui o scarti delle lavorazioni nonché sui sistemi di depurazione degli scarichi.

Tale documentazione dovrà essere allegata alla richiesta di Concessione Edilizia.

A detta documentazione va altresì allegata la dichiarazione relativa alle lavorazioni insalubri ai sensi dell'elenco allegato al D.M. 23/12/76 e successive modificazioni.

### **c. Volumi ed edifici accessori.**

In connessione con i nuovi edifici ad uso artigianale, industriale e commerciale, è ammessa la realizzazione di:

- una sola abitazione per ciascun impianto produttivo ad uso del custode o del titolare dell'azienda la quale dovrà avere una Slp non superiore a mq 150;
- uffici annessi all'attività produttiva per una estensione non superiore al 20% della Slp a meno di documentate esigenze connesse alla particolare attività produttiva;
- tettoie per lo stoccaggio di materiali e prodotti necessari allo svolgimento delle attività produttive, aperte almeno su tre lati, di altezza non superiore a m 6, aventi funzioni di ricovero temporaneo di macchinari e materiali, di protezione dei parcheggi privati, di riparo per il carico e lo scarico delle merci, da non computarsi nel calcolo della Rc ma nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade.

### **d. Sistemazione degli spazi inedificati.**

Almeno il 50% della superficie inedificata dei lotti dovrà essere organizzata a verde ed adeguatamente piantumata.

Gli spazi inedificati prospicienti la viabilità principale non potranno essere utilizzati per il magazzinaggio all'aperto; in ogni caso le zone per il magazzinaggio all'aperto e lo stoccaggio dei materiali e prodotti dovranno essere opportunamente schermate con alberature in modo da occultarne la vista dagli spazi pubblici.

Adeguate schermature a verde dovranno altresì essere previste nelle parti dei lotti fronteggianti zone residenziali ed aree per attrezzature pubbliche.

## **27.4 Ambito consolidato produttivo artigianale**

Sono così denominate le parti del territorio comunale libere, edificate totalmente o parzialmente, caratterizzate dalla presenza di edifici adibiti ad attività produttive artigianali di trasformazione e ad attività ad esse complementari e compatibili.

In tali ambiti il P.G.T. individua nelle tavole grafiche, sia i casi soggetti a Piano Attuativo, già previsti dal PRG e confermati, come le aree a destinazione produttiva in atto o libere, di completamento; in esse sono possibili, tramite intervento diretto, opere di nuova costruzione, di ristrutturazione, di risanamento igienico e tecnologico, del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto degli indici e dei parametri di zona e delle prescrizioni circa le destinazioni d'uso non consentite.

Nel caso di ristrutturazione urbanistica si richiede la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

Gli edifici che alla data di adozione del presente P.G.T. hanno una destinazione non consentita devono considerarsi "ad estinzione" e potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico.

Sono fatte salve le destinazioni compatibili esistenti alla data di adozione del P.G.T. anche se eccedenti il limite sopra previsto del 40%.

Indici e parametri urbanistici

Uf : 0,8 mq./mq., o uguale all'esistente se superiore.

Rc : 50%; rapporti di copertura superiori, fino al 60%, sono consentiti ove si provveda alla realizzazione di vasche per la raccolta dell'acqua piovana per un rilascio progressivo e programmato nel sistema fognario e ad un parziale riciclaggio dell'acqua, opportunamente depurata, per usi non potabili (servizi igienici, lavaggio, irrigazione, ecc.);

Ip : 25%, con l'obbligo della piantumazione di alberi d'alto fusto in numero di almeno 1 ogni 30 mq., in particolare nelle porzioni d'area confinanti con spazi esterni pubblici o con aree a diversa destinazione.

H : 10,00 m., salvo la possibilità di maggiori altezze per documentate esigenze tecnologiche;

## **27.5 Ambito consolidato produttivo industriale**

Sono così denominate le parti del territorio comunale libere, edificate totalmente o parzialmente, caratterizzate dalla presenza di edifici adibiti ad attività produttive industriali di trasformazione e ad attività ad esse complementari e compatibili.

In tali ambiti il P.G.T. individua nelle tavole grafiche, sia i casi soggetti a Piano Attuativo, già previsti dal PRG e confermati, come le aree a destinazione produttiva in atto o libere, di completamento; in esse sono possibili, tramite intervento diretto, opere di nuova costruzione, di ristrutturazione, di risanamento igienico e tecnologico, del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto degli indici e dei parametri di zona e delle prescrizioni circa le destinazioni d'uso non consentite.

Nel caso di ristrutturazione urbanistica si richiede la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.  
Destinazioni principali non consentite e destinazioni connesse o compatibili

Gli edifici che alla data di adozione del presente P.G.T. hanno una destinazione non consentita devono considerarsi "ad estinzione" e potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico.

Sono fatte salve le destinazioni compatibili esistenti alla data di adozione del P.G.T. anche se eccedenti il limite sopra previsto del 40%.

Indici e parametri urbanistici

Uf : 1,00mq./mq., o = all'esistente se superiore.

Rc : 60%; rapporti di copertura superiori, fino al 70%, sono consentiti ove si provveda alla realizzazione di vasche per la raccolta dell'acqua piovana per un rilascio progressivo e programmato nel sistema fognario e ad un parziale riciclaggio dell'acqua, opportunamente depurata, per usi non potabili (servizi igienici, lavaggio, irrigazione, ecc.);

Ip : 20%, con l'obbligo della piantumazione di alberi d'alto fusto in numero di almeno 1 ogni 30 mq., in particolare nelle porzioni d'area confinanti con spazi esterni pubblici o con aree a diversa destinazione.

H : 10 m., salvo la possibilità di maggiori altezze per documentate esigenze tecnologiche;

## **27.6 Ambito consolidato commerciale e terziario**

Sono così denominate le parti del territorio specificamente destinate ad attrezzature commerciali, terziarie con le limitazioni e specificazioni di seguito prescritte.

Sono ammessi interventi diretti di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento; nel caso di ristrutturazione urbanistica si richiede la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

Destinazioni d'uso specificamente ammesse:

Prescrizioni relative all'edificabilità:

Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:

Uf : 1,5 mq/mq

E' fatto salvo il volume esistente se superiore, fino ad un eventuale intervento anche parziale di demolizione o di ristrutturazione urbanistica.

Rc : 40%

Rp : 30% calcolando anche le aree esterne alla superficie fondiaria, ma interne a quella territoriale, cedute al Comune o destinate a verde connettivo;

H : 8,00 m, per i soli aspetti architettonici e progettuali legati ai timpani di capriate o ai muri di protezione dei terrazzi di solai piani, l'altezza massima potrà essere elevata fino a m. 10,50.

## **27.7 Ambito per aziende agricole, zootecniche con destinazione specifica**

Negli ambiti destinati in modo specifico all'attività agricola, in cui si consente la realizzazione di nuove costruzioni ed attrezzature (successivi articoli 7, 8) sono ammesse anche le attività produttive, artigianali, di deposito e di servizio, che abbiano attinenza con l'attività principale.

Le attività produttive esistenti alla data di adozione del P.G.T., che effettuano lavorazioni insalubri di prima e seconda classe sono ad estinzione e per le costruzioni che le contengono sono ammessi interventi di sola manutenzione ordinaria.

Le attività produttive di seconda classe non insalubri, per le quali sia accertata la idoneità ambientale (assenza di scarichi ed emissioni inquinanti), possono rimanere in luogo, essendo in questi casi consentiti unicamente gli interventi edilizi di manutenzione e di ristrutturazione, senza aumento della superficie lorda di pavimento, finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario, o che concorrano alla eliminazione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro, subordinando anche la permanenza alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione a verde.

Per le attrezzature e infrastrutture agricole come silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, per i quali non sono dati indici volumetrici di edificabilità fondiaria sono comunque stabiliti i seguenti limiti di superficie coperta:

- Rc non deve essere superiore al 60% dell'intera superficie aziendale;
- H 8,00 m. salvo la possibilità di maggiore altezza per documentate esigenze tecniche
- Ds 5,00 m.
- Dc 5,00 m.
- Df 10,00 m.

Per le stalle, fermo restando il rapporto di copertura stabilito per tutte le infrastrutture, si prescrive anche quanto segue:

- gli allevamenti zootecnici possono essere insediati solo a distanza minima di m 100 dagli ambiti residenziali definiti dal P.G.T.
- I depositi di letame dovranno essere collocati a distanza non inferiore a 150 m dalle zone residenziali

Gli interventi di cui al presente articolo, ove consentiti, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire rilasciato ai soggetti identificati dall'art. 60 della l.r. 12/2005.

## **Articolo 28. Ambiti da consolidare**

Sono così denominate le parti del territorio specificamente destinate alla residenza da realizzare attraverso la formazione di piani attuativi (PA)

### **28.1 Ambito da consolidare residenziale soggetto a Piano Attuativo**

Indici e parametri urbanistici:

Uf : 0,25 mq/mq. o = all'esistente se superiore;

Rc : 30 %

Ip : 50 %

H : 7,50 m.

HC massima, in tutti i casi : 8,50 m.

Tipologia edilizia consentita: edifici unifamiliari, o plurifamiliari, isolati; Gli edifici possono avere copertura piana, ovvero a doppia falda, o a padiglione, con falde di pendenza non superiore al 40%.

Procedure per l'attuazione:

L'attuazione dei Piani Attuativi è subordinata alla definizione di un unico atto di programmazione negoziata, con annesso progetto planivolumetrico e relativa convenzione, riguardante tutte le aree comprese entro il perimetro territoriale. La convenzione può prevedere che gli interventi attuativi avvengano in tempi e scadenze differenziate, secondo le priorità eventualmente indicate nella convenzione stessa, ma entro un termine prestabilito.

Il progetto planivolumetrico e la convenzione devono definire le caratteristiche tecniche principali e prevedere il programma d'attuazione, sia delle opere private (costruzioni e spazi comuni) che di quelle pubbliche (viabilità, verde, parcheggi, ed eventuali altri servizi) in modo comunque che le opere di interesse pubblico siano realizzate contestualmente, od anticipate, rispetto a quelle private e che la loro realizzazione avvenga per lotti funzionali che ne consentano la fruibilità anche parziale.

Il Progetto Planivolumetrico con la eventuale definizione dei singoli lotti d'intervento, ove tale definizione sia ritenuta necessaria, deve prevedere edifici che, all'interno di ciascun ambito, abbiano caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive fra loro coerenti.

## **Articolo 29. Sistema degli Ambiti Agricoli e Boschivi**

### **29.1 Ambito Aree Agricole**

Norme generali relative al territorio agricolo e alle componenti paesistiche e ambientali del piano

29.1.1 Il P.G.T. individua alcune aree destinate all'attività agricola, a verde ed attrezzature pubbliche, o a verde di connessione che, per le condizioni geomorfologiche, idrogeologiche e naturalistiche, sono da valorizzare ai fini della loro tutela.

29.1.2 Obiettivi generali paesistico ambientali relativi al territorio destinato all'attività agricola:

Gli obiettivi sotto elencati riguardano le aree non comprese nel territorio urbano edificato, o edificabile a scopo residenziale, produttivo e per realizzazione attrezzature pubbliche e di uso pubblico, destinate all'attività produttiva agricola nelle sue diverse forme; aree variamente definite in rapporto alle caratteristiche ambientali ed al loro ruolo nel territorio.

Considerato l'esigenza di mantenere la continuità e unitarietà di tutte le aree libere come presupposto per la tutela e la riqualificazione degli elementi naturali e paesistici, e degli ecosistemi, si definiscono i seguenti obiettivi specifici:

- a) mantenimento di un equilibrato rapporto fra territorio libero e territorio edificato,
- b) mantenimento, il ripristino e dove necessario il potenziamento dei caratteri originari del paesaggio e di quelli naturali caratteristici;
- c) ripristino del degrado artificiale e naturale, l'arricchimento delle componenti strutturali del paesaggio, il mantenimento e la tutela del reticolo idrico e ove possibile il potenziamento delle risorse naturali tipiche (vegetazione autoctona, acqua, conformazione del territorio);
- d) integrazione del paesaggio naturale con quello edificato anche con la mediazione degli elementi del verde di connettivo in funzione della riqualificazione del profilo urbano;
- e) esercizio di una attività agricola che comporti un utilizzo sostenibile delle risorse del suolo e contribuisca alla tutela dell'ambiente naturale.

Tali obiettivi comportano che sia mantenuta la compattezza e continuità delle aree libere, evitando interventi edilizi, infrastrutturali e tecnologici che determinano la frammentazione del territorio; spetta al Comune il compito di autorizzare gli interventi infrastrutturali e di trasformazione strettamente necessari, valutandone sotto questo profilo la compatibilità, tenuto conto della necessità di limitare le opere di impermeabilizzazione del suolo.

In linea generale non è ammessa la realizzazione di nuove strade, (salvo quelle previste dal P.G.T.), sono ammessi solo gli adeguamenti e prolungamenti, per usi agricoli, di strade esistenti con pavimentazione filtrante.

29.1.3 Risorse economiche per le opere di tutela e valorizzazione ambientale e paesistica

Per la realizzazione degli interventi di rinaturalizzazione, rimboschimento, mitigazione ambientale e dei percorsi ciclo pedonali volti alla fruizione dell'ambiente naturale e del paesaggio il Comune, in corrispondenza della deliberazione con la quale stabilisce le quantità volumetriche, o di Slp., ritenute ammissibili nel periodo di tempo definito dalla delibera stessa, dovrà anche stabilire quale quota di volume attinente alle aree di trasformazione debba essere monetizzata, anziché acquisita tramite trasferimento volumetrico, e/o quale quota degli oneri di urbanizzazione debba essere destinata a reperire le risorse economiche necessarie.

Riguardo all'uso del suolo ed alle sue trasformazioni valgono le seguenti prescrizioni generali, fatte salve le limitazioni specifiche stabilite per i diversi ambiti in relazione alle caratteristiche ambientali.

Non sono in generale ammessi:

- i movimenti di terra, gli scavi e i riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, l'apertura di cave, l'estrazione di massi, ghiaia, sabbia, non autorizzate dalle competenti autorità;
- la discarica e l'immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola; anche i depositi inerenti l'attività agricola, se a cielo libero, devono

essere contenuti entro spazi ben organizzati e di limitata estensione, senza pregiudizio per il paesaggio;

- i disboscamenti e i tagli non autorizzati dagli organi competenti;
- gli interventi modificativi del regime delle acque, fatte salve le derivazioni per uso agricolo debitamente autorizzate dagli enti e dalle autorità preposte;
- gli interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale, salvo quelli strettamente connessi alla realizzazione di nuove costruzioni, o agli ampliamenti di quelle esistenti, ovvero quelli progettati e realizzati dal Comune per esigenze generali.

Nel territorio agricolo l'attività di coltivazione e le funzioni connesse e compatibili devono svilupparsi in coerenza con i fini perseguiti dai regolamenti comunitari, dal Piano di sviluppo agricolo provinciale, dal Piano Territoriale Paesistico Provinciale, e tenendo conto delle condizioni d'inquinamento del suolo e del primo acquifero.

*Le aree di pertinenza degli edifici possono essere recintate mediante siepi o manufatti metallici a giorno, con esclusione di cordoli continui in cemento di altezza superiore a 15 centimetri fuori terra, mentre i fondi ineditati possono essere delimitati unicamente da siepi continue ed eventualmente da fili d'acciaio non spinati.*

#### 29.1.4 La residenza agricola e le funzioni connesse e compatibili

Gli interventi di cui al presente articolo, ove consentiti, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire rilasciato ai soggetti identificati dall'art. 60 della l.r. 12/2005, previo accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola a cui si riferiscono.

I progetti relativi devono essere accompagnati da fotografie, scattate da punti di vista strategici (lungo le strade poderali, i tracciati storici e quelli ciclo pedonali, e nella direzione dei varchi) in cui sia riportata in scala la sagoma degli edifici previsti.

Indici e parametri urbanistici:

- Uf 0,06 mc/mq per le aree a coltura orto-floro-vivaistica specializzata, qualunque sia l'ambito in cui si trovano;
- Uf 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc. per azienda per i terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato pascolo permanente,
- Uf 0,03 mc/mq per gli altri terreni agricoli.
- Rc 40% dell'intera superficie aziendale per serre;
- Rc 10% dell'intera superficie aziendale per gli altri casi ammessi
- H 7,50 m.
- HC 8,50 m.
- Ds 20,00 m.
- Dc 5,00 m per altezze fino a 4,00 metri; il doppio dell'altezza per costruzioni che superano i 4,00 m
- Df 20,00 m

Gli edifici destinati a stalla e i depositi di letame possono essere solo siti ad una distanza minima di m 50 (cinquanta) dall'edificato e dalle aree con destinazione residenziale prevista dal Piano.

Il tutto nel rispetto del titolo III del Regolamento di Igiene Tipo - capitolo 10 come deliberato dalla G.R. del 25-07-1989 n°4/45266 e successive modifiche ed integrazioni.

La realizzazione di coperture stagionali per proteggere le colture non è subordinata ad istanza edilizia.

#### 29.1.5 - Le funzioni connesse e compatibili con l'attività agricola

Sono funzioni compatibili con l'attività agricola le seguenti:

a) Le unità di vendita dei prodotti dell'azienda agricola, che non devono avere una SIp superiore a 250 mq., comprendendo anche gli spazi di magazzino e per il confezionamento e comunque globalmente non devono avere una misura superiore al 20% della SIp residenziale di pertinenza dell'azienda.

b) I ristoranti agrituristici, che non devono avere una superficie superiore al 40% della SIp residenziale di pertinenza dell'azienda e comunque di dimensione non superiore a mq. 500 per unità.

Le superfici massime di cui sopra non sono cumulabili.

c) I centri sociali, assistenziali e culturali, con preferenza per quelli che si occupano della tutela e valorizzazione

dell'ambiente e della natura, o di comunità terapeutiche, sono consentiti, tramite il recupero di immobili esistenti;

tuttavia l'ammissibilità di tale insediamento deve essere dimostrata da una relazione sull'attività agricola dell'azienda che cede, o affitta, gli immobili, che specifichi la dimensione, la consistenza e le caratteristiche funzionali degli immobili rimasti in uso per l'attività agricola e ne dimostri la sufficienza e funzionalità, anche tramite eventuali proposte di ristrutturazione e riqualificazione.

L'eventuale utilizzo e trasformazione di un intero insediamento edilizio agricolo esistente per tale destinazione socio-culturale e il conseguente scioglimento del preesistente legame di pertinenza con le aree agricole può avvenire solo se sia dimostrata la cessione di tali aree ad altra proprietà agricola e questa sottoscriva e registri un nuovo vincolo di pertinenza, ed accompagni tale accorpamento con un progetto agronomico in grado di garantire un utilizzo pieno ed ecologicamente qualitativo di tutte le aree e un progetto di recupero unitario degli edifici residui (cioè non utilizzati per l'attività socio-culturale) che metta in evidenza e valorizzi le caratteristiche tipo morfologiche originarie.

Non è consentita la realizzazione di maneggi.

Nelle funzioni connesse compatibili non sono ammesse nuove costruzioni, né ampliamenti di quelle esistenti, salvo gli interventi manutentivi e di adeguamento igienico, o l'installazione di coperture leggere, facilmente rimovibili.

#### 29.1.6 Le attrezzature e infrastrutture inerenti l'attività produttiva agricola

Negli ambiti destinati in modo specifico all'attività agricola, in cui si consente la realizzazione di nuove costruzioni ed attrezzature (successivi articoli 7, 8) sono ammesse anche le attività produttive, artigianali, di deposito e di servizio, che abbiano attinenza con l'attività principale.

Le attività produttive esistenti alla data di adozione del P.G.T., che effettuano lavorazioni insalubri di prima e seconda classe sono ad estinzione e per le costruzioni che le contengono sono ammessi interventi di sola manutenzione ordinaria.

Le attività produttive di seconda classe non insalubri, per le quali sia accertata la idoneità ambientale (assenza di scarichi ed emissioni inquinanti), possono rimanere in luogo, essendo in questi casi consentiti unicamente gli interventi edilizi di manutenzione e di ristrutturazione, senza aumento della superficie lorda di pavimento, finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario, o che concorrano alla eliminazione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro, subordinando anche la permanenza alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione a verde.

Per le attrezzature e infrastrutture agricole come silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, per i quali non sono dati indici volumetrici di edificabilità fondiaria sono comunque stabiliti i seguenti limiti di superficie coperta:

- Rc non deve essere superiore al 60% dell'intera superficie aziendale;
- H 8,00 m. salvo la possibilità di maggiore altezza per documentate esigenze tecniche
- Ds 5,00 m.
- Dc 5,00 m.
- Df 10,00 m.

Per le stalle, fermo restando il rapporto di copertura stabilito per tutte le infrastrutture, si prescrive anche quanto segue:

- gli allevamenti zootecnici possono essere insediati solo a distanza minima di m 100 dai limiti dell'edificato urbano definiti dal P.G.T.
- I depositi di letame dovranno essere collocati a distanza non inferiore a 150 m dalle zone residenziali

Gli interventi di cui al presente articolo, ove consentiti, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire rilasciato ai soggetti identificati dall'art. 60 della l.r. 12/2005.

## **29.2 Ambito Aree Boschive**

Norme generali relative alle aree boschive e alle sue componenti paesistiche e ambientali

29.2.1 Il P.G.T. individua le aree esistenti e da integrare a bosco, a verde boschivo che, per le condizioni geomorfologiche, idrogeologiche e naturalistiche, sono da valorizzare ai fini della loro tutela.

29.2.2 Obiettivi generali paesistico ambientali relativi al territorio boschivo:

Gli obiettivi sotto elencati riguardano le aree non comprese nel territorio urbano edificato, o edificabile a scopo residenziale, produttivo e per realizzazione attrezzature pubbliche e di uso pubblico, destinate a bosco nelle sue diverse forme; aree variamente definite in rapporto alle caratteristiche ambientali ed al loro ruolo nel territorio.

Considerato l'esigenza di mantenere la continuità e unitarietà di tutte le aree libere come presupposto per la tutela e la riqualificazione degli elementi naturali e paesistici, e degli ecosistemi, si definiscono i seguenti obiettivi specifici:

- a) mantenimento di un equilibrato rapporto fra territorio libero e territorio edificato,
- b) mantenimento, il ripristino e dove necessario il potenziamento dei caratteri originari del paesaggio e di quelli naturali caratteristici;
- c) ripristino del degrado artificiale e naturale, l'arricchimento delle componenti strutturali del paesaggio, il mantenimento e la tutela del reticolo idrico e ove possibile il potenziamento delle risorse naturali tipiche (vegetazione autoctona, acqua, conformazione del territorio);
- d) integrazione del paesaggio naturale con quello edificato anche con la mediazione degli elementi di bosco di connessione in funzione della riqualificazione del profilo urbano;
- e) esercizio di una attività forestale che comporti un utilizzo sostenibile delle risorse del suolo e contribuisca alla tutela dell'ambiente naturale.

Tali obiettivi comportano che sia mantenuta la compattezza e continuità delle aree boschive, evitando interventi edilizi, infrastrutturali e tecnologici che determinano la frammentazione del territorio; spetta al Comune il compito di autorizzare gli interventi infrastrutturali e di trasformazione strettamente necessari, valutandone sotto questo profilo la compatibilità, tenuto conto della necessità di limitare le opere di impermeabilizzazione del suolo.

In linea generale non è ammessa la realizzazione di nuove strade, (salvo quelle previste dal P.G.T.), sono ammessi solo gli adeguamenti e prolungamenti, per usi agricoli, di strade esistenti con pavimentazione filtrante.

Riguardo all'uso del suolo ed alle sue trasformazioni valgono le seguenti prescrizioni generali, fatte salve le limitazioni specifiche stabilite per i diversi ambiti in relazione alle caratteristiche ambientali.

29.2.3 Gli interventi, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire rilasciato ai soggetti identificati dall'art. 60 della l.r. 12/2005, previo accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda di attività forestale ai sensi dell'art. 3 della l.r. 93/ e solo per fabbricati funzionali allo svolgimento delle attività forestali.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia nel rispetto assoluto del sedime e del volume esistente.

I progetti relativi devono essere accompagnati da fotografie, scattate da punti di vista strategici (lungo le strade poderali, i tracciati storici e quelli ciclo pedonali, e nella direzione dei varchi) in cui sia riportata in scala la sagoma degli edifici previsti.

Indici e parametri urbanistici:

- Uf 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc. per azienda
- Rc 10% dell'intera superficie aziendale per gli altri casi ammessi
- H 7,50 m.
- HC 8,50 m.
- Ds 20,00 m.
- Dc 5,00 m per altezze fino a 4,00 metri; il doppio dell'altezza per costruzioni che superano i 4,00 m
- Df 20,00 m

Non sono ammessi:

- i movimenti di terra, gli scavi e i riporti non connessi all'esercizio dell'attività forestale dei soggetti autorizzati allo svolgimento della stessa, l'apertura di cave, l'estrazione di massi, ghiaia, sabbia, non autorizzate dalle competenti autorità;
- la discarica e l'immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola; anche i depositi inerenti l'attività agricola, se a cielo libero, devono essere contenuti entro spazi ben organizzati e di limitata estensione, senza pregiudizio per il paesaggio;
- i disboscamenti e i tagli non autorizzati dagli organi competenti;
- gli interventi modificativi del regime delle acque, fatte salve le derivazioni per uso agricolo che necessariamente devono attraversare il bosco, debitamente autorizzate dagli enti e dalle autorità preposte;
- la realizzazione di recinzioni di qualunque genere.

### **Articolo 30. Ambiti e aree da assoggettare a specifica disciplina (Tav. PR 3a)**

Il Piano delle Regole individua nella tav. PR 3a l'AMBITO AGRICOLO SU MACRO CLASSE F (F) e L'AREA NON SOGGETTA A TRASFORMAZIONE URBANISTICA. Per tali aree non sono ammessi interventi edilizi.

Ambiti di rilevanza paesistica e paesistico fluviale

Il P.G.T. individua gli ambiti di rilevanza paesistica e paesistico fluviale; tali aree territoriali sono caratterizzate da elementi di interesse naturalistico e insieme da dinamiche idrauliche.

Sono altresì individuati gli ambiti agricoli su macro area di classe F e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Su tali ambiti è vietato costruire manufatti edilizi di qualsiasi natura.

Gli indirizzi di pianificazione riguardano la tutela degli ecosistemi e dei valori paesistici, in particolar modo di quelli legati alla presenza delle acque superficiali e sono rivolti alla valorizzazione delle caratteristiche sopra indicate ai fini dello sviluppo di attività ricreativo-culturali.

In tali ambiti vanno pertanto specificamente salvaguardati:

- gli elementi orografici del suolo;
- la qualità del patrimonio idrico superficiale e del suo contesto naturalistico, garantendone la continuità anche oltre le grandi barriere infrastrutturali (Ferrovia, Strada a scorrimento veloce);
- lo sviluppo degli elementi naturalistici presenti e la continuità paesaggistica, evitando l'inclusione di costruzioni e manufatti agricoli che occupino posizioni di particolare impatto, anche visivo; è a tale scopo vietata anche la realizzazione di cartellonistica pubblicitaria.

E' vietata la costruzione di manufatti murari nei punti di confluenza dei corsi d'acqua; le opere di tutela del reticolo idraulico devono essere realizzate, con opportuna cura manutentiva, utilizzando criteri di ingegneria naturalistica, o dove ciò non sia possibile, con interventi murari minimali (con le autorizzazioni necessarie) potenziando il patrimonio arboreo delle sponde.

In tali ambiti agricoli di specifica rilevanza paesistico fluviale le costruzioni residenziali, di altra natura e quelle per le attrezzature e infrastrutture agricole, ampliamenti compresi, devono collocarsi in adiacenza alle pertinenze di costruzioni esistenti, lungo le strade esistenti o in posizione facilmente collegabile ad esse (lunghezza del raccordo non superiore a m. 50) e comunque ad una distanza non inferiore a m. 50 dai corsi d'acqua superficiali.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia nel rispetto assoluto del sedime e del volume esistente.

- Corridoi ecologici e relativi varchi funzionali

Sono spazi, per lo più compresi fra aree urbanizzate, volti al mantenimento di unità ecosistemiche, da non occludere con interventi edilizi.

Il P.G.T. conferma e definisce le aree individuate dal P.T.C.P. della Provincia Varese come "corridoio ecologico primario".

All'interno di essa anche gli indispensabili interventi infrastrutturali devono soggiacere ad una valutazione volta a ricercare le soluzioni tecniche di minore impatto, in grado di mantenere nel modo migliore la continuità fisica e funzionale degli spazi agricoli e naturali attraversati, con l'impiego di opportuni accorgimenti tecnici (strade in viadotto sopraelevato, formazione di ampi passaggi fauna con idoneo equipaggiamento vegetazionale, formazione di barriere naturali di mitigazione disposte secondo la direzione del corridoio e delle infrastrutture, ecc.).

Le aree individuate come "varchi" rappresentano situazioni territoriali e naturali di maggiore criticità strategica ai fini della continuità del corridoio ecologico primario. In esse deve assolutamente essere evitata la saldatura dell'urbanizzato e in particolare, dove la presenza congiunta di costruzioni e infrastrutture determina una frammentazione e occupazione rilevante del territorio, deve essere realizzato un programma di rinaturalizzazione, mitigazione e rimboschimento coerente con i provvedimenti sopra descritti relativi al mantenimento e consolidamento del corridoio.

Questi varchi, indicati da appositi simboli grafici nelle tavole del PR, individuano aree o posizioni nelle quali deve prevalere, anche in rapporto ad esigenze di realizzazione di manufatti di urbanizzazione primaria o tecnologici, un rigido criterio di salvaguardia della continuità degli spazi agricoli. Negli ambiti così contrassegnati anche le eventuali nuove costruzioni agricole devono collocarsi in posizione la più decentrata possibile rispetto al segno del varco e collocarsi a ridosso di costruzioni esistenti.

#### - Vincolo di visuale libera

E' un simbolo che indica una direzione da mantenere libera da ostacoli visivi. Per ostacoli visivi s'intendono non solo quelli costituiti da costruzioni vere e proprie, ma anche quelli rappresentati da cartelli pubblicitari, impianti tecnologici, cartelli segnaletici stradali.

Per quanto riguarda le apparecchiature tecnologiche indispensabili (pali per le linee elettriche e per l'illuminazione, cabine elettriche e del gas, ecc., segnaletica stradale) e non collocabili in aree esterne alla visuale vincolata, si avrà cura di scegliere le posizioni meno impattanti, valutando anche il loro effetto tramite opportune simulazioni.

#### 30.1 Rete irrigua e manufatti idraulici

Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni dettate dagli specifici studi sulla componente geologica e idrogeologica, che prevalgono su quelle sotto riportate, in tutto il territorio agricolo sono vietate interruzioni dei percorsi e modifiche dei tracciati delle rogge e dei canali irrigui. Di norma gli interventi manutentivi devono essere eseguiti con opere e modalità esecutive tipiche dell'ingegneria naturalistica e comunque limitando allo stretto necessario interventi di cementificazione delle sponde. Anche le opere di manutenzione ammesse e/o richieste dagli appositi regolamenti, devono essere autorizzate, fatte salve le competenze degli enti preposti alla gestione della rete irrigua.

I manufatti idraulici esistenti hanno valore paesistico e di norma non devono essere eliminati, anche se non più utilizzabili. Vanno recuperati e conservati i manufatti che rappresentano una testimonianza storica.

#### - Vegetazione di ripa e bordo campo

La vegetazione arboreo-arbustiva di ripa e bordo campo deve essere conservata e riqualificata; la manutenzione forestale deve avvenire con tagli selettivi e con opportuna periodicità, allo scopo di favorire il rinnovo della vegetazione autoctona e la sua prevalenza rispetto a vegetazioni infestanti.

#### 30.2 Aree boscate, arbusteti, siepi, filari

Il P.G.T. individua le aree ricoperte da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico e rappresentano fondamentali elementi di riferimento per l'equilibrio ecologico.

Tali aree sono soggette a tutela e la loro conservazione è presupposto per l'incremento della loro estensione.

La gestione del verde arboreo e arbustivo e la sua riqualificazione è regolata dai contenuti della L.R. 8/1976 e successive modifiche e dal relativo regolamento di Polizia Forestale.

E' comunque compito dei proprietari operare per la conservazione e la tutela dei boschi, anche se di limitata estensione, ed alla loro manutenzione mediante tagli selettivi e di opportuna periodicità, allo scopo di favorire il rinnovo della vegetazione autoctona e la sua prevalenza rispetto a vegetazioni infestanti, compensando i tagli con equivalenti nuovi impianti.

Le siepi ed i filari sono ugualmente elementi di fondamentale importanza per l'equilibrio ecosistemico e in particolare per il mantenimento della fauna selvatica.

La loro conservazione, nei termini indicati per la tutela delle aree boscate e il loro potenziamento rappresenta un importante fattore di qualificazione dell'ambiente e del paesaggio.

#### - Fasce di mitigazione ambientale a verde lungo le infrastrutture

Il PR individua con apposito simbolo grafico le fasce di territorio, laterali alle grandi infrastrutture di ferrovia e della Strada Statale, in cui è necessario provvedere, con un apposito progetto approvato dalla pubblica amministrazione e predisposto e realizzato a cura degli enti preposti alla costruzione delle infrastrutture e contestualmente ad esse, alla formazione di una barriera di verde avente lo scopo di mitigare sia l'impatto acustico che quello visivo, da e verso zone urbane caratterizzate oltre che da insediamenti abitativi anche dalla presenza di impianti edilizi e di edifici di valore storico architettonico.

Le caratteristiche tecniche e ambientali di questi interventi devono essere conformi alle indicazioni contenute negli allegati al PTCP.

- Percorsi ciclopeditoni di interesse paesistico e aree connesse per la fruizione del paesaggio

La maglia dei percorsi storici, individuata sulle tavole del DP e del PR costituisce l'elemento strutturale su cui si è sviluppato e si deve ulteriormente sviluppare il sistema delle relazioni e degli insediamenti locali; la sua tutela non solo serve a conservare la memoria storica dei luoghi, ma anche a valorizzare elementi costitutivi del paesaggio. Gli eventuali interventi di modifica, integrazione e razionalizzazione dei tracciati, se necessari, devono avvenire conservando il più possibile l'andamento planimetrico determinato dalla storica conformazione degli appezzamenti agricoli e deve mantenere aperte le vedute sul territorio libero e sui punti focali del territorio edificato. Anche l'eventuale ampliamento di impianti e costruzioni agricole deve tener conto delle visuali che si aprono lungo i percorsi storici, così come lungo i percorsi ciclo pedonali di nuova e diversa conformazione.

Il Comune, con riferimento alle indicazioni di Agenda 21, dovrà predisporre un progetto di valorizzazione dei tracciati storici e ciclo pedonali, allo scopo di precisarne la conformazione e le caratteristiche costruttive -limitando al massimo le parti con pavimentazioni impermeabili-, definendo i luoghi di sosta e la loro attrezzatura, individuando i con visuali di maggiore interesse paesaggistico, stabilendo norme che inibiscano o limitino la cartellonistica pubblicitaria e per la normale segnaletica stradale.

### **Articolo 31. Sensibilità Paesistica (Tav. PR 3b)**

Il Piano delle Regole individua nella tav. PR 3b le AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E ECOLOGICO. Per gli interventi ricadenti in tali aree è richiesta la redazione della Relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12/12/2005 e relativo allegato.

### **Articolo 32. Disciplina generale per le emissioni acustiche**

Per quanto attiene alla disciplina che regola le emissioni acustiche il Piano delle Regole rimanda a quanto indicato nella zonizzazione acustica della tav. PR7 e al "Piano di azzonamento acustico del territorio Comunale" di Malgesso approvato con delibera del Consiglio Comunale 02/2008 del 11.20.2008.